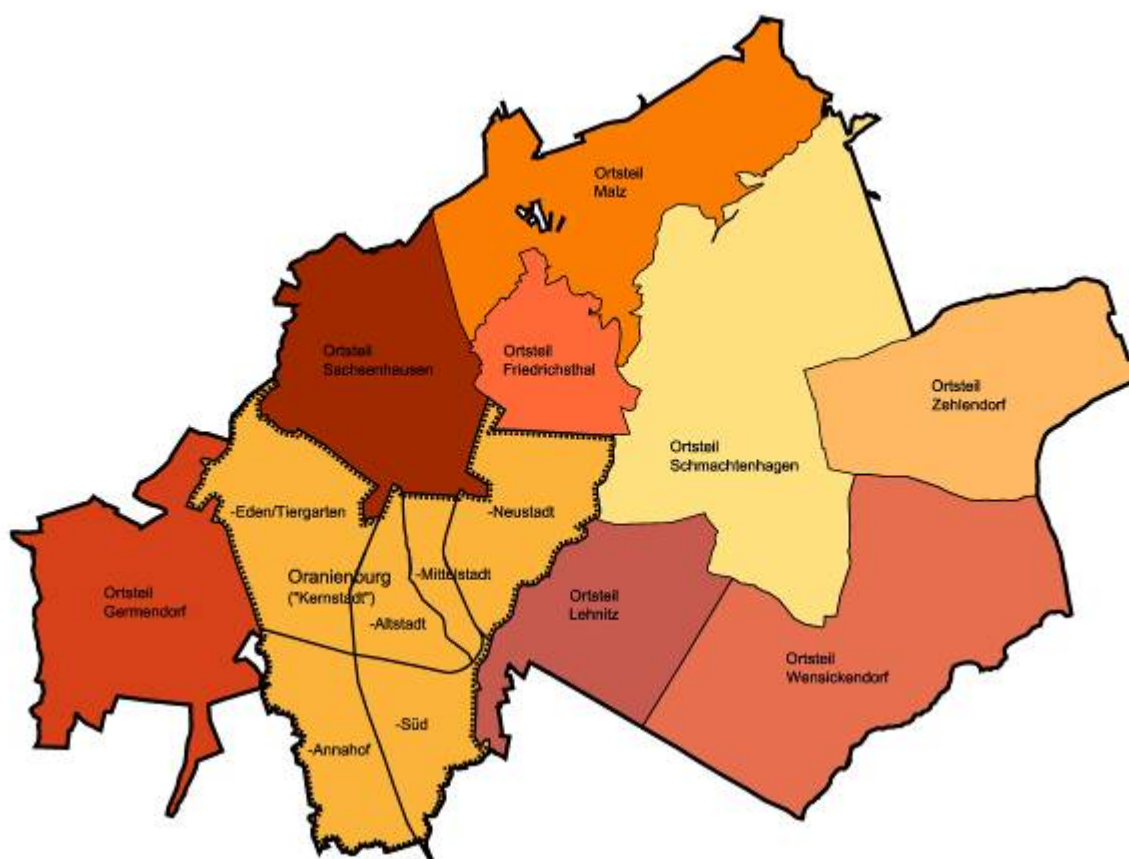




Flächennutzungsplan Oranienburg

Begründung (Teil 1)

Teil 2 = Umweltbericht

Auftraggeber

Stadt Oranienburg
Stadtplanungsamt
Schlossplatz 1
16515 Oranienburg

Auftragnehmer

Planergemeinschaft
Hannes Dubach, Urs Kohlbrenner
Stadtplaner, Landschaftsplaner, Architekten
Lietzenburger Straße 44/46
10789 Berlin
Telefon 030 885 914 -0, Fax -99
www.planergemeinschaft.de

Bearbeitung

Udo Dittfurth (Projektleitung)
Anja Kneiding

Mitarbeit

Annika Meyer

Layout

Cherin Aref Omar

Stand

Oktober 2009
überarbeitete Fassung November 2012
nach Einarbeitung der "Maßgaben und Auflagen" der höheren Verwaltungs-
behörde

Die Planergemeinschaft ist zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2008.

Vorbemerkung

Der vorliegende Begründungstext wurde nach den Beteiligungsverfahren für die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange sowie den weitergehenden Abstimmungen mit dem Stadtplanungsamt, weiteren Ämtern sowie dem Landschaftsplan (Entwurf) umfassend überarbeitet und ergänzt. Des Weiteren wurden redaktionelle Korrekturen und Aktualisierungen vorgenommen.

Der Plan mit Begründung ("Stand Oktober 2009) wurde von der Stadtverordnetenversammlung Oranienburg am 14. Dezember 2009 in unveränderter Form beschlossen und danach bei Landkreis Oberhavel zur Genehmigung eingereicht. Die Genehmigung wurde mit Auflagen und Maßgaben am 5. Juli 2010 erteilt.

Die Planzeichnung und Begründung wurde überarbeitet, um den Auflagen und Maßgaben zu entsprechen. Sie wird deshalb als "Überarbeitete Fassung Stand März 2012 nach Einarbeitung der "Maßgaben und Auflagen" der höheren Verwaltungsbehörde bezeichnet.

Nach erneuter Einreichung bei der höheren Verwaltungsbehörde stellt sich heraus, dass ein Teil der Auflagen und Maßgaben aus dem Bescheid vom 05.07.2010 in der Planfassung vom März 2012 nicht im Sinne der Höheren Verwaltungsbehörde abgearbeitet wurde (Schreiben des Landkreises vom 10.10.2012. Dies wurde mit der vom 03. bis zum 21. Januar 2013 erfolgten Auslegung der Planfassung November 2012 versucht zu korrigieren. Mit Schreiben vom 18. Juni 2013 hat der Landkreis Oberhavel als höhere Verwaltungsbehörde an der Beteiligung und Auslage vom Januar 2013 erneut Mängel („mangelhafte Anstoßwirkung“) festgestellt. Eine Anpassung der Begründung war nicht notwendig. Der Begründungstext in der vorliegenden Fassung entspricht der Planfassung November 2012.

Die Erfüllung der Maßgaben und Auflagen aus dem Bescheid vom 05. Juli 2010 wurde mit Bescheid der höheren Verwaltungsbehörde vom 02.11.2015 (Aktenzeichen: 05281-15-22) bestätigt. Die Erteilung der Genehmigung wurde am 19.12.2015 (Amtsblatt Nr. 10) gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Einführung	5
1.1 Aufgaben und Gründe für die Neuaufstellung, Geltungsbereich, Planungshorizont, Wirkung	5
1.2 Grundlagen, Methodik, Darstellungssystematik	8
1.3 Verhältnis zu Landschaftsplanung, Umweltprüfung und verbindlicher Bauleitplanung sowie zu Schutzgebieten	12
1.4 Verfahrensübersicht	19
2 Grundlagen der Flächennutzungsplanung (Übergeordnete Ziele von Raumordnung, Landes- und Regionalplanung)	21
2.1 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)	21
2.2 Kreisentwicklungskonzeption (KEK, Aktualisierung 2004 der 1. Fortschreibung)	27
3 Inhalte des Flächennutzungsplanes	31
3.1 Bevölkerung	34
3.2 Die Teilräume: Kernstadt und Ortsteile	38
3.3 Wohnen	51
3.4 Gemischte Bauflächen	59
3.5 Gewerbliche Bauflächen	68
3.6 Sonderbauflächen	73
3.7 Gemeinbedarf/öffentliche Einrichtungen	79
3.7.1 Kindertagesstätten	82
3.7.2 Schulen	84
3.7.3 Soziale Einrichtungen	85
3.7.3.1 Betreuungseinrichtungen	85
3.7.3.2 Einrichtungen für Jugendliche	86
3.7.3.3 Weitere soziale Einrichtungen	87
3.7.4 Kulturelle Einrichtungen	88
3.7.5 Öffentliche Verwaltung	90
3.7.6 Polizei und Feuerwehr	90
3.7.7 Gesundheit	91
3.7.8 Sport (gedeckte Sportanlagen)	92
3.7.9 Kirchen / Religiöse Einrichtungen	93
3.8 Ver- und Entsorgung	94
3.8.1 Trinkwasser und Abwasser	95
3.8.2 Gas	97
3.8.3 Biomasseanlagen	99
3.8.4 Elektroenergie	100
3.8.5 Fernwärme	101
3.8.6 Windenergie	101
3.8.7 Abfall	103
3.8.8 Funkanlagen/Richtfunk	104
3.9 Verkehr	104
3.10 Grün- und Freiflächen	116

3.10.1 Öffentliche Grünflächen	116
3.10.2 Ungedeckte Sportflächen	128
3.10.3 Kleingärten	130
3.10.4 Zeltplätze	132
3.10.5 Friedhöfe	133
3.10.6 Grünfläche mit besonderer Bedeutung für Gedenken und Erinnern	135
3.10.7 Grünverbindungen / Grüne Wegeverbindungen im bebauten Bereich	138
3.10.8 Überörtliche Belange für Erholungssuchende und Besucher	140
3.11 Flächen für die Land- und Forstwirtschaft	144
3.11.1 Landwirtschaft	144
3.11.2 Forstwirtschaft/Waldflächen	146
3.12 Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege	148
3.12.1 Bilanz für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kommunaler Planungen	149
3.12.2 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen	152
3.12.3 Abwägung der erheblichen Umweltbeeinträchtigungen	159
3.13 Stadterneuerung	165

4 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke	167
4.1 Bodenbelastungen	167
4.2 Bergbau	182
4.3 Schutzgebiete und -objekte des Natur- u. Landschaftsschutzes	185
4.4 Trinkwasserschutz	190
4.5 Denkmalschutz/Erhaltung baulicher Anlagen	192
4.6 Bundeswehr	195

5 Flächenbilanz	197
5.1 Vergleich des neuen Flächennutzungsplanes mit den vorangegangenen Plänen	197
5.2 Ermittlung der Bauflächenpotenziale (Vergleiche "Bestand- Planung")	202

Anhang	203
Anhang 1 Rechtliche Grundlagen	
Anhang 2 Umweltbericht zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes	
Anhang 3 Denkmalliste, Stand 31.12.2008	
Anhang 4 Sortimentsliste des Oranienburger Einzelhandels	
Anhang 5 Abwägung der Dissensflächen zwischen Landschaftsplan und Flächennutzungsplan	

1 Einführung

1.1 Aufgaben und Gründe für die Neuaufstellung, Geltungsbereich, Planungshorizont, Wirkung

Aufgaben

Gemäß § 5 (1) BauGB ist im Flächennutzungsplan "für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung ... in den Grundzügen darzustellen". Die Planung soll - so § 1 Abs. 5 BauGB - "eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und die Umwelt schützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten".

Er schafft damit Planungssicherheit für die nachfolgenden, konkretisierenden Planungsebenen, denen die Lösung örtlicher Problemlagen im Detail überlassen bleiben muss. Dieser Beschränkung auf die Grundzüge der Stadtentwicklung dient die generalisierende Form der Darstellung.

Im Zuge der Gemeindegebietsreform im Land Brandenburg wurde am 26. Oktober 2003 die Eingemeindung von sieben bisher eigenständigen Gemeinden in die Stadt Oranienburg wirksam. Das Stadtgebiet Oranienburg wurde dadurch von ca. 4.600 ha auf rund 16.500 ha vergrößert. Damit ergab sich die Notwendigkeit, die stadtentwicklungsplanerischen Ziele und ihre Darstellung im Flächennutzungsplan grundsätzlich zu überdenken.

Gründe für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

Zur Diskussion für die Überarbeitung standen

- die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet,
- die kleinteilige Weiterentwicklung der Planungsziele durch Änderungsverfahren für Teilräume bzw. Anpassungen im Rahmen des Parallelverfahrens nach § 8(3) BauGB.

Die Stadt Oranienburg hat sich für die erste Möglichkeit - die Neuaufstellung - entschieden. Am 13. September 2004 erfolgte hierzu der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung. Gründe hierfür waren:

- Die gültigen Flächennutzungspläne für die früheren Gemeinden des Amtes Oranienburg-Land wurden zwar koordiniert erarbeitet. Ihr Ziel war es aber, eine angemessene eigenständige Entwicklung der jeweiligen Gemeinde zu ermöglichen, dies unter Beachtung ihrer Bedeutung im Zentrums- und Funktionsgefüge des Kreises Oberhavel. Durch die veränderte Bedeutung der früheren Gemeinden als jetzige Ortsteile der ganzen Stadt Oranienburg mit zentralen Funktionen (Funktion eines Mittelzentrums) ergeben sich nun veränderte Anforderungen an die Ausstattung mit sozialer Infrastruktur und die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten von Wohnen und Gewerbe.

- Zwar sind die gültigen Flächennutzungspläne von Kernstadt und neuen Ortsteilen erst ca. 5-6 Jahre alt. Aufgrund des notwendigen Verfahrensvorlaufs sind viele Grundlagen aber erheblich älter, stammen aus der Mitte der 1990er Jahre. Hinsichtlich Bevölkerungsentwicklung, Siedlungs- und Wirtschaftswachstum bilden sie - aus heutiger Sicht - viele unrealistische bzw. durch die Wirklichkeit überholte Erwartungen ab. Wo heute nicht Schrumpfung oder Stagnation anzutreffen sind, sind die Entwicklungserwartungen zumindest deutlich reduziert, Wachstum ist eher selten. Oranienburg ist - wenn auch in geringerem Maße als viele andere Brandenburger Kommunen - ebenfalls davon betroffen.

In Zusammenhang mit dieser Entwicklung hat das Land Brandenburg auch die Förderpolitik für die wirtschaftliche Entwicklung verändert, mit dem Ziel stärkere Regionen bevorzugt zu fördern. Auch Oranienburg könnte davon profitieren.

Die Entwicklungserwartungen sind heute also grundsätzlich andere als noch vor wenigen Jahren.

- Die Bearbeitung der Gesamtstadt im Rahmen der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung erlaubt die Beteiligung aller Behörden und sonstiger Träger und eine grundsätzliche und umfassende Auseinandersetzung mit den Entwicklungszielen für Oranienburg. Kleinräumliche Anpassungen sind in ihren Auswirkungen - auch bei grundsätzlicher Prüfung - häufig nur schwer zu erfassen und zu beurteilen.
- Der Beteiligungsprozess und das öffentliche Interesse am Neuaufstellungsverfahren erlaubt die breite Diskussion und transparente Darstellung von Planungszielen und Beweggründen. Dieser Prozess dient mithin der notwendigen Konsensbildung und dem Interessensabgleich. Sie ist ein wichtiger Beitrag zur Planungskultur.
- Die gesamtstädtische Betrachtung erlaubt besser begründbare und nachvollziehbare Planungsziele. Angesichts der Notwendigkeit, auch Bauflächenreduktionen durchzuführen und damit ggf. auch die wirtschaftliche Verwertbarkeit zu reduzieren, ist dies für die Legitimation der Planung besonders wichtig.
- Die veränderten Entwicklungserwartungen und die neuen Zuständigkeiten/Funktionen würden eine große Zahl an Änderungsverfahren erfordern. Diese Änderungen müssten vielfach auf gleichartige Begründungen zurückgreifen bzw. wären nur in Bezugnahme auf die gesamtstädtische Entwicklung nachvollziehbar. Die Neuaufstellung kann den Begründungszusammenhang herstellen und plausibel machen. Sie ist letztlich auch wirtschaftlicher als viele Einzelverfahren - und sie führt zu einem besseren Ergebnis.

Daten des Inkrafttretens der vorangegangenen Flächennutzungspläne (Veröffentlichung im Amtsblatt)

Stadt Oranienburg	29.08.2003
Friedrichsthal	13.02.2003
Germendorf	04.09.2003
Lehnitz	07.03.2003
Malz	13.07.2003
Schmachtenhagen	07.03.2003
Wensickendorf	12.04.2002

Zehlendorf

09.04.1999

Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Oranienburg die beabsichtigte Art der Bodennutzung dar. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rund 16.500 ha.

Die Aussagen werden nach folgenden Teilräumen differenziert (vgl. Karte "Administrative Gliederung"):

- "Kernstadt" Oranienburg mit ihren Stadtteilen Altstadt, Mittelstadt, Neustadt, Eden, Süd, Annahof (d.h. Oranienburg-alt ohne Sachsenhausen)
- eingemeindete Ortsteile (Sachsenhausen seit 1971; Friedrichsthal, Germendorf, Lehnitz, Malz, Schmachtenhagen, Wensickendorf und Zehlendorf seit 2003) mit ihren jeweiligen Siedlungsteilen.



Karte "Administrative Gliederung"

Zeithorizont der Planung

Der Flächennutzungsplan soll die Entwicklung Oranienburgs nach den vorhersehbaren Bedürfnissen für die nächsten 10 - 15 Jahre ordnen. Wenn für einzelne Teilbereiche eine Änderung der Planungsziele notwendig wird, besteht die Möglichkeit, Änderungsverfahren durchzuführen.

Wirkung des Planes

Der Flächennutzungsplan ist der vorbereitende Bauleitplan einer Gemeinde. Er muss mit der Bauleitplanung der benachbarten Gemeinden abgestimmt werden.

Unmittelbare rechtliche Wirkungen hat der Flächennutzungsplan im Grundsatz nur gegenüber der Gemeinde und allen am Verfahren beteiligten Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind. Gegenüber Bürgerinnen und Bürgern entwickelt er im Regelfall keine unmittelbare Rechtswirkung. Aus seinen Darstellungen sind deshalb weder Rechtsansprüche, wie etwa auf Baugenehmigung oder Entschädigung, abzuleiten.

Eine Ausnahme bildet die Genehmigung von Vorhaben im Außenbereich, außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (vgl. § 35 BauGB). Hier kann ein Vorhaben versagt werden, wenn ihm öffentliche Belange entgegenstehen, d.h. z.B. nach § 35 (3), Satz 1 Nr.1 BauGB, wenn es den Darstellungen im Flächennutzungsplan widerspricht.

Eine mittelbare Betroffenheit ergibt sich außerdem bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und vorhabenbezogenen Bebauungsplänen, die gemäß § 8 (2) BauGB den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht widersprechen dürfen.

1.2 Grundlagen, Methodik, Darstellungssystematik

Grundlagen

Die wichtigsten inhaltlichen Grundlagen für die Erarbeitung der Darstellungen im Flächennutzungsplan Oranienburg und die textlichen Ausführungen der Begründung waren (vgl. Anhang, Anlage 1):

- die Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 4 bis 6 Baugesetzbuch),
- die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung in den entsprechenden Gesetzen und den zugehörigen Planwerken,
- die Ziele und Grundsätze der Regionalplanung,
- die vorliegenden rechtskräftigen Flächennutzungspläne für die Stadt Oranienburg (alt) und für die als neue Ortsteile eingemeindeten bisherigen sieben Nachbargemeinden mit den dazu gehörigen Erläuterungsberichten,
- Ergebnisse der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) sowie einer Vielzahl weiterer Planungen und Gutachten (z.B. Sanierungsplan, Rahmenpläne, Dorfentwicklungspläne, vgl. Anhang),
- die Ziele der Kreisentwicklungsplanung,
- die bisherigen Vorarbeiten und Abstimmungen zum Flächennutzungsplan,
- das wohnungspolitische und wohnungswirtschaftliche Konzept und das fortgeschriebene Stadtentwicklungskonzept mit dem Schwerpunkt auf dem Wohnen,
- relevante weitere informelle Planungen und Projekte, soweit als geeignet für die weitere Stadtentwicklung eingestuft.

Als Kartengrundlage für den Flächennutzungsplan dienen Topografische Karten im Maßstab 1:10.000. Die verwendete Grundlage ist die zum Zeitpunkt der Abfassung dieser Begründung aktuellste, durch die Landesvermessung und Geoinformation Brandenburg (LGB) herausgegebene Karte.

Methodik und Darstellungssystematik

Der Flächennutzungsplan besteht aus der Planzeichnung im Maßstab 1:20.000 (mit einer ergänzenden Darstellung des Innenstadtbereiches im Maßstab 1:10.000) und der Begründung (Berichtstext) einschließlich des Umweltberichts.

Planzeichnung

Die Entwicklungsabsichten der Gemeinde werden mit den Darstellungen gemäß § 5 (2) BauGB zum Ausdruck gebracht, insbesondere:

- die Abgrenzung von bebauten und unbebauten Flächen,
- die Gliederung der Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen nach baulicher Dichte,
- die Trassen und Flächen für den Verkehr (z.T. nachrichtlich),
- die Gliederung der Freiflächen in Grün-, Wald-, Landwirtschafts- und Wasserflächen.

Die Darstellungen erfolgen entsprechend der gesamtstädtischen Planungsebene in allgemeiner Form nach den im Folgenden beschriebenen Prinzipien.

Entsprechend den Aufgaben des Flächennutzungsplanes erfolgt in der Planzeichnung keine Unterscheidung zwischen Bestand und Planung; alle Darstellungen sind Planungen. In der Begründung erfolgen Aussagen zur sich aus den Darstellungen ergebenden Entwicklung im Vergleich zum Bestand.

Für die Darstellung der Grundzüge der Planung ist eine generalisierende Darstellung ausreichend, daher:

- erfolgt grundsätzlich keine flurstücks- bzw. grundstücksbezogene Darstellung,
- sind nur Standorte und Verkehrsstrassen übergeordneter Art dargestellt.

Wegen des Maßstabes für die Planzeichnung ist es i.d.R. nicht zweckmäßig, Nutzungen, die kleiner als ein Hektar sind, flächenhaft darzustellen. So wird gewährleistet, dass der Plan lesbar und eindeutig bleibt. Eine Darstellung erfolgt nur dort, wo eine Verortung im Plan notwendig ist, um eine spätere Entwickelbarkeit im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sicherzustellen. Dies gilt sinngemäß auch für Aussagen aufgrund anderer rechtlicher Grundlagen, z.B. für planfestgestellte Flächen (im Plan unter: Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Vermerke, Hinweise).

Einrichtungen und Anlagen des Gemeinbedarfs sowie der Ver- und Entsorgung werden deshalb, wenn die Fläche kleiner als ein Hektar ist, der Standort aber von übergeordneter Bedeutung ist, mittels Symbol dargestellt.

Im Plan wird nur die allgemeine Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) gemäß § 1 (1) Baunutzungsverordnung dargestellt. Dies erweitert den möglichen planerischen Handlungsspielraum für die verbindliche Bauleitplanung (vgl. Kap. 1.3).

Wohnungsbezogene Gemeinbedarfseinrichtungen (mit Ausnahme von Kindergärten) sowie örtliche Ver- und Entsorgungsanlagen werden nicht dargestellt; ihre Zulässigkeit in den dargestellten Flächen ist durch die Baunutzungsverordnung definiert.

Bei den Grünflächen wird die übergeordnete Zweckbestimmung mittels Planzeichen mit Schwerpunkt der jeweiligen Nutzung dargestellt.

Bei Darstellungen "mit hohem Grünanteil" ist zwar eine bauliche Entwicklung auf der Fläche geplant. Durch geeignete Festsetzungen bzw. Auflagen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Baugenehmigungsverfahren ist hier aber sicherzustellen, dass ein hoher Grünanteil (i.d.R. mindestens 2/3 der Fläche) sowie eine geringe Versiegelung und ein landschaftlich geprägter Charakter gewährleistet werden.

Für verschiedene Ortsteile¹ sind in den vergangenen Jahren Klarstellungs- bzw. Abrundungssatzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB beschlossen worden, die die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Bereiche räumlich konkretisieren. Diese Abgrenzungen sind für die konkrete räumliche Abgrenzung der Bauflächen und die Beurteilung von Vorhaben bzw. die Entwicklung von Baugebieten aus dem Flächennutzungsplan eine wichtige Orientierung. In die Plandarstellungen werden die Abgrenzungen aber nicht aufgenommen.

Für zwei Gebiete in der früher selbstständigen Gemeinde Zehlendorf² sowie das Gebiet Triftweg in Wensickendorf regeln Außenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB (Fassung vom 8.12.1986 geändert durch das Gesetz vom 14.09.1994 - nach aktueller Rechtslage § 35 Abs. 6 BauGB) die baulichen Entwicklungsziele innerhalb der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Weitere Inhalte der Planzeichnung

Mit Kennzeichnungen, nachrichtlichen Übernahmen, Vermerken und Hinweisen, die nicht zwangsläufig den planerischen Willen der Stadt Oranienburg wiedergeben, informiert die Gemeinde über rechtsverbindliche Festsetzungen bzw. noch nicht rechtsverbindliche Planvorhaben gesonderter Fachpla-

¹ - Friedrichsthal
- Germendorf
- Lehnitz
- Malz
- Schmachtenhagen (Ortslage und -West)
- Wensickendorf (Ortslage und Rahmersee)
- Zehlendorf

² Rehmate und Schmachtenhagener Straße

nungen sowie über weitere, bei der Entwicklung zu berücksichtigende Anforderungen (vgl. Kapitel 4).

Eine klare Trennung zwischen den gemeindlichen Planungsabsichten, d.h. den Darstellungen im Plan und den Festsetzungen und Aussagen der nachrichtlichen Übernahmen und der Kennzeichnungen lässt sich nicht in allen Fällen ziehen, da es Überschneidungen mit Planungszielen der Stadt geben kann. In der Begründung wird darauf im Einzelnen hingewiesen.

Kennzeichnungen (vgl. § 5 (3) BauGB) erfolgen für Flächen

- bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind,
- die besondere bauliche Sicherungen gegen Naturgewalten notwendig machen,
- auf/unter denen der Bergbau umgeht oder
- deren Boden erheblich mit umweltbelastenden Stoffen belastet ist.

Nachrichtliche Übernahmen sind nach anderen gesetzlichen Grundlagen getroffene Festsetzungen (z.B. planfestgestellte Eisenbahnflächen oder Bundeswasserstraßen) sowie denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen nach Landesrecht (vgl. § 5(4) Satz 1 BauGB).

Vermerke sind in Aussicht genommene Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Grundlagen (vgl. § 5 (4) Satz 2 BauGB).

Hinweise sind weitere Darstellungen im Plan, die nicht in einem rechtlich-formalen Verfahren oder auf Basis des Baugesetzbuches festgelegt werden.

Für die gekennzeichneten Flächen des Bergbaus (vgl. hierzu Kap. 4.4) gilt:

- alle Flächen werden als Flächen des Bergbaus mit einer Umrandung und ihrer Bezeichnung dargestellt (vgl. Legende der Planzeichnung);
- im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens beschlossene Ziele für Art und Maß der baulichen (Nachfolge)nutzung werden dann dargestellt, wenn ihre Realisierung im Geltungszeitraum des Flächennutzungsplan angestrebt ist;
- für Flächen, auf denen die Planungsziele erst nach dem Geltungszeitraum erreicht werden sollen, erfolgt eine Darstellung der gegenwärtigen Nutzung (Bestand) innerhalb der o.a. Abgrenzung.

Begründung (Berichtstext)

In der Begründung werden die Darstellungen der Planzeichnung textlich erläutert, ergänzt und begründet. Die Begründung enthält - neben Aussagen zur Einordnung in die Planungssystematik:

- die Darstellung des Verfahrens (Kap. 1.4),
- die aus übergeordneten Planungen abzuleitenden Ziele (Kap. 2),
- die Beschreibung der Ausgangslage, das Leitbild für Oranienburg und die Leitsätze sowie die konkreten Planungen zu allen sektoralen Themen (Kap. 3 mit weiterer Untergliederung),
- die Erläuterung der Kennzeichnungen, nachrichtlichen Übernahmen und Vermerke (Kap. 4),
- die Flächenbilanz für alle Nutzungen (Kap. 5),
- den Umweltbericht (Kap. 6).

1.3 Verhältnis zu Landschaftsplanung, Umweltprüfung und verbindlicher Bauleitplanung sowie zu Schutzgebieten

Landschaftsplanung, Umweltprüfung

Gemäß § 7 BbgNatSchG stellt der Landschaftsplan, der auf Grundlage des Landschaftsprogramms und des Landschaftsrahmenplans von den Trägern der Bauleitplanung erarbeitet wird, die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Die Inhalte sind gemäß § 7 (5) BbgNatSchG in den Flächennutzungsplan zu übernehmen. Soweit den Inhalten der Landschaftsplanung nicht Rechnung getragen werden kann, ist dies gemäß § 3 Satz 4 BbgNatSchG zu begründen.

Der Landschaftsplan stellt des Weiteren gemäß § 3 BbgNatSchG Maßstäbe für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit von Planungen mit Umweltprüfungspflicht dar. Gemäß § 2 (4) Satz 6 BauGB sind seine Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen. Gemäß § 2 (4) BauGB ist im Rahmen des Flächennutzungsplans für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Flächennutzungsplan (Kap. 5). Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Übernahme der Darstellungen des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan wurde durch einen gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung sowie des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 29.4.1997 über das Verhältnis von Bauleitplanung und Landschaftsplanung genauer erläutert, der in Folge der Novellierungen des BbgNatSchG im Mai 2004 und des BauGB im Juni 2005 derzeit neu bearbeitet wird.

Parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde daher der Landschaftsplan neu erarbeitet und seine Inhalte nach Abwägung in den Flächennutzungsplan übernommen. Darüber hinaus bleibt der Landschaftsplan als Fachplan auch weiterhin eine wichtige Orientierungshilfe bei Planungsentscheidungen.

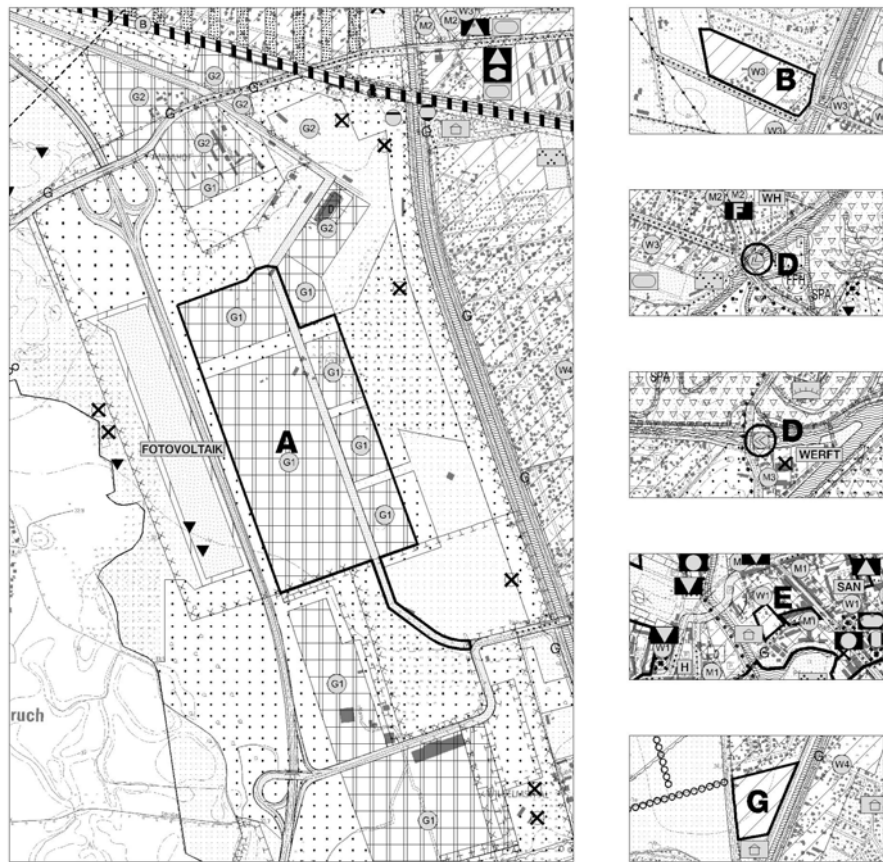
Dissensflächen

Bei der Integration der Inhalte des Landschaftsplanes in den Flächennutzungsplan konnten potenzielle Konflikte überwiegend frühzeitig erkannt und vermieden werden. Für einzelne Flächen ließ sich allerdings kein Konsens herstellen. Der Flächennutzungsplan stellt hier andere Nutzungen als der Landschaftsplan dar. Die folgende Tabelle enthält eine Übersicht über diese Flächen. Weitere Erläuterungen zu den Dissensflächen befinden sich im Anhang 4.

Dissensflächen (weitere Erläuterungen siehe Anhang 4)

Bezeichnung	Darstellung im Landschaftsplan	Darstellung im Flächennutzungsplan	Begründung für die abweichende Darstellung
Fläche A Gewerbliche Baufläche auf dem ehemaligen Flugplatz	Nährstoffarme Extensivstandorte und Waldflächen	Überwiegend gewerbliche Baufläche Typ 1	Sicherung und Entwicklung Oranienburgs als gewerbe- und Industriestandort; Erweiterung des Handlungsspielraumes für die Gewerbeprofilierung und Ansiedlung; Beachtung des Verfahrensstandes der verbindlichen Bauleitplanung
Fläche B Wohnbaufläche nördlich und südlich der Thaerstraße	Landwirtschaftliche Nutzfläche und Frischluftschneise	Wohnbaufläche Typ 3, in Randbereichen auch Offenlandfläche	Bereitstellung eines differenzierten, stadtnahen Wohnungsangebotes (Einfamilienhausbebauung), Beachtung des Verfahrensstandes der verbindlichen Bauleitplanung
Fläche C - entfallen -			
Fläche D 2 Schleusen (Schleuse Malz und Sachsenhausen)	Keine Schleusensymbole	Zwei Schleusensymbole	Sicherung einer wichtigen Wasserstraßenverbindung für Zwecke des Freizeitverkehrs
Fläche E Wohnbaufläche am Fischerkiez	Kleingartenanlage und Ufergrünzug	Wohnbaufläche Typ 1, Kleingartenfläche und Ufergrünzug	Teilweise Entwicklung einer hochwertigen attraktiven Lage für das Wohnen zur Stabilisierung der Innenstadt
Fläche F - entfallen -			
Fläche G Wohnbaufläche Stöckerstraße	Landwirtschaftliche Nutzfläche und Frischluftschneise	Wohnbaufläche Typ 4	Entwicklung einer stadträumlich unmittelbar an eine bestehende Wohnbaufläche angrenzenden Fläche, die verkehrlich gut erschlossen und damit zugleich klar vom westlich angrenzenden Landschaftsraum abgegrenzt ist. Teilweise Erhaltung der Funktion als Frischluftschneise durch Steuerung der Baukörperstellung/geringe GFZ
Fläche H - entfallen -			
Fläche K - entfallen -			

Dissensflächen mit Bezeichnung (ohne Maßstab)



Verbindliche Bauleitplanung

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Er ist grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (vgl. § 8 (1) und (2) BauGB). Hierfür gilt das so genannte "Entwicklungsgebot". Dieses Gebot nach § 8 (2) BauGB lässt einen gewissen Ermessensspielraum bei der Aufstellung der verbindlichen Bauleitpläne. Der Kommentar zum Baugesetzbuch¹ beschreibt dies wie folgt:

"Der Flächennutzungsplan ist nur ein Rahmenplan. Er stellt die Grundstücksnutzung im Gemeindegebiet nur in den Grundzügen dar (§ 5 Abs. 1) dar. Das Gesetz bezeichnet die Bindung der Bebauungspläne mit Entwickeln...

Mit dem Begriff des Entwickelns ist eine gewisse Freiheit der Gestaltung verbunden. Der Gemeinde steht somit bei der weiteren Ausplanung der Bebauungspläne ein Spielraum zur Verfügung, soweit die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht angetastet wird..."

"Zusammenfassend lässt sich folgendes aus der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) entnehmen:

Allgemein gilt der Grundsatz, dass die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen des Entwickelns konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden können. Das schließt Abweichungen von den Darstellungen nicht aus, die aber nur zulässig sind, wenn sie sich aus dem Übergang in eine konkretere Planstufe rechtfertigen und die Grundzüge des Flächennutzungsplanes unberührt lassen. Bei der Beurteilung, ob sich Abweichungen im Rahmen des Entwickelns halten, sind - in bestimmten räumlichen Grenzen - in erster Linie qualitative Kriterien, insbesondere die Bedeutung der betreffenden Darstellung nach ihrer Funktion und Wertigkeit im städtebaulichen Gefüge maßgebend. Die Größe des Plangebietes und der Umstand, dass im gesamten

Plangebiet abgewichen wird, sind nicht allein - nicht einmal in erster Linie - maßgebend. Weitgehend unproblematisch sind Abweichungen von den Darstellungen der Bauflächen im Flächennutzungsplan dann, wenn die Festsetzung dazu dient, die funktionell der Hauptnutzung dienenden Flächen festzusetzen, denn solche Flächen werden grundsätzlich zusätzlich vorausgesetzt, z.B. zugehörige Grünflächen oder bestimmte Gemeinbedarfsflächen, u.a. Schulen im Wohngebiet. Weiterhin sind grundsätzlich unbedenklich die Festsetzungen der Baugebiete im Rahmen der dazugehörigen Bauflächen-darstellung."

¹ Ernst/Zinkahn/Bielenberg: Baugesetzbuch Band 1, Kommentar, 7. Auflage, München 1999

Grundsätze für die Entwicklung

Grundsätze für die Entwicklung von Bebauungsplänen sind:

1. Aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans können die ihnen zugeordneten Baugebiete der Baunutzungsverordnung (vgl. §§ 2 BauNVO) entwickelt werden. Andere Baugebiete und andere Flächen (z.B. Grünflächen) sowie lokale Einrichtungen oder Anlagen des Gemeinbedarfes und der Ver- und Entsorgung mit lokaler Bedeutung können entwickelt werden,
 - wenn Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie
 - Anforderungen des Immissionsschutzesnach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge und die städtebauliche Gesamtkonzeption des FNP gewahrt bleiben.
2. Die Geschossflächenzahlen der Wohnbauflächen und der gemischten Bauflächen geben Obergrenzen an. Eine Überschreitung der Geschossflächenzahl in der verbindlichen Bauleitplanung ist nur dann zulässig, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und eine genaue Begründung erfolgt.
3. Aus Frei- und Grünflächen können grundsätzlich keine Baugebiete und andere bauliche Nutzungen entwickelt werden (davon ausgenommen sind untergeordnete Grenzkorrekturen). Ausnahmsweise können untergeordnete Flächen für den Gemeinbedarf entwickelt werden, die angrenzenden Wohnbauflächen zugeordnet sind (z.B. Kindergarten in Kleingartenfläche).
4. Sonderbauflächen sind mit der zusätzlichen Signatur "Flächen mit hohem Grünanteil" gekennzeichnet, wenn sie überwiegend landschaftlich geprägt sein sollen, d.h. deutlich mehr als 2/3 der Gesamtfläche unversiegelt sein und eine stärkere Überbauung verhindert werden soll, insbesondere um den Charakter von Natur- und Landschaft bzw. naturschutz- und umweltliche Belange zu berücksichtigen.
5. Grünflächen oder grünflächenbezogene Baumaßnahmen für den Wassersport können dort entwickelt werden, wo der Flächennutzungsplan ein entsprechendes Lagesymbol (Wassersportanlage) darstellt. Dort können auch weitere Gebiete, die der Erholung dienen, entwickelt werden, soweit sie einen funktionalen Bezug zum Wassersport haben. Untergeordnete Standorte (Einzelstandorte) für Wassersport können im Einzelfall in Bebauungsplänen dort festgesetzt werden, wo die Vereinbarkeit mit der Umgebung gewährleistet ist.

Zur Erläuterung

Die Grundsätze bilden den Handlungsrahmen als Konkretisierung der Planungsgrundzüge des FNP. Sie sind selbst nicht Darstellungen des FNP, sondern Konkretisierungen des Entwicklungsspielraums.

Die Grundsätze enthalten Regelungen für die Entwicklung von Bebauungsplänen aus den dargestellten Bauflächen. Dabei sind die Grundsätze 1 und 2 als für alle benannten zu entwickelnden Baugebiete geltende Grundregeln anzusehen. Die Entwicklungsgrundsätze 3 bis 5 enthalten besondere Regelungen für die Entwicklung aus Sonderbauflächen sowie Grünflächen.

Satz 1 des Grundsatzes 1 bezeichnet den Regelfall einer zulässigen Entwicklung von Baugebieten aus dargestellten Bauflächen. Die den Bauflächen zugeordneten Baugebiete ergeben sich aus § 1 Abs. 2 BauNVO.

Der zweite Teil des Satzes 2 dient der Heraushebung der Entwickelbarkeit der aufgezählten Nutzungen von örtlicher Bedeutung, die von besonderer Bedeutung für die konkrete Versorgung mit sozialer/technischer Infrastruktur und Teilflächen sind.

Lokale Einrichtungen sind alle Einrichtungen, die im FNP nicht als "übergeordnete" dargestellt sind.

Stellt es sich im Zuge der konkretisierenden Planung heraus, dass erforderliche Festsetzungen den durch die Grundsätze bezeichneten Rahmen überschreiten, ist - als Voraussetzung für die planerische Verträglichkeit - eine Änderung der Darstellung des FNP notwendig.

Bebauungsplanverfahren während der Aufstellung des Flächennutzungsplanes

Gemäß § 8(2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. In der Praxis erfordert es i.d.R. allerdings, dass zeitgleich zum Aufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes auf der Grundlage von §§ 8 (3) und (4) BauGB verschiedene Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne/vorhabenbezogene Bebauungspläne, früher Vorhaben- und Erschließungspläne genannt) begonnen bzw. durchgeführt werden müssen, um punktuell eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern und unterschiedlichen Bedürfnissen, z.B. hinsichtlich neuer Wohnflächen oder Gewerbeansiedlungen, nachzukommen.

Grundsätzlich gilt dafür folgende Regelung:

- Die vor Inkrafttreten des Flächennutzungsplanes genehmigten Bebauungspläne haben Bestandskraft und müssen nicht dem Flächennutzungsplan angepasst werden.
- Pläne, die nach § 33 planreif sind, werden i.d.R. nicht mehr geändert. Zum einen läge hier gegenüber dem Vorhabenträger eine besondere Härte vor, zum anderen sind die Gründe, die zur Festsetzung eines bestimmten Dichtemaßes geführt haben, im Zuge der notwendigen Beteiligungsschritte und der politischen Zustimmung hierzu bereits umfangreich geprüft worden. Ausnahmen, etwa durch einvernehmliche Lösungen, sind selbstverständlich möglich.
- Bebauungsplanverfahren, die während der Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes begonnen werden bzw. noch keine Planreife nach § 33 BauGB erlangt haben, erfordern eine enge Abstimmung zwischen übergeordneten Belangen der Stadtentwicklung und den konkreten Entwicklungsabsichten für den Standort. Grundsätzlich ist für die Entwicklung zunächst der rechtsgültige Flächennutzungsplan heranzuziehen. Je verbindlicher der neue Flächennutzungsplan wird - durch die Durchführung der notwendigen Beteiligungsschritte - umso mehr verfestigt sich allerdings der fachliche und politische Wille für u.U. neue Ziele. Dies erfordert dann eine genaue Prüfung der ggf. abweichenden konkreten Planungsüberlegungen und eine Einzelfallentscheidung. Dabei wird zwischen den beschlossenen Zielen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes und u.U. bereits neuen Erkenntnissen und Zielvorstellungen einschließlich der Konsequenzen, die sich durch eine veränderte Darstellung ergeben können, abzuwägen sein.

Mit diesem Vorgehen soll:

- ein stadtentwicklungspolitisches Zeichen gesetzt werden, dass zwischenzeitlich als problematisch eingestufte Verfahren nicht zu gesamtstädtischen Planungszielen erhoben werden,
- vermieden werden, dass Entschädigungsverfahren wegen Vertrauensschaden auf die Stadt Oranienburg zukommen,
- die Möglichkeit eröffnet werden, im Fall der Nicht-Konkretisierung von Projekten, andere Planungsziele für betroffene Flächen zu formulieren.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Bauflächen

Den Schutzgebietsverordnungen der Altschutzgebiete (Rechtskraft vor dem 03.10.1990) zuwiderlaufende Darstellungen (wie zum Beispiel Bauflächen) im Flächennutzungsplan sind nur dann zulässig, wenn absehbar ist, dass der sich abzeichnende Konflikt auf der Ebene des Bebauungsplanes zwischen den künftigen bauleitplanerischen Festsetzungen und den Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung gelöst werden kann. Hierzu bedarf es einer schriftlichen Erklärung des Umweltministeriums. Wenn diese Vereinbarkeitserklärung für den Bauleitplan nicht vorliegt, wird ein Normenwiderspruch vorbereitet, welcher den Flächennutzungsplan für den jeweiligen Bereich unwirksam macht.

Für die Schutzgebiete, welche nach dem 03.10.1990 wirksam geworden sind, ist grundsätzlich von einem Widerspruch zwischen im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen und der Schutzgebietsverordnung auszugehen. Der Schutzgebietsverordnung entgegen stehende Teile des Flächennutzungsplans werden von der Genehmigung ausgenommen bzw. sind vor Einreichung der Genehmigung entsprechend zu ändern.

(vergl.: Gemeinsames Rundschreiben des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr und des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 25.Mai 1998 sowie Schreiben vom Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 17.17.2000)

1.4 Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	Flächennutzungsplan	Landschaftsplan
Aufstellungsbeschluss	13.9.2004 (Bekanntmachung: 05.11.2004)	-
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) i.V. § 3 (1) BauGB	18.05.-17.06.2005 (Anschreiben 10.05.2005)	-
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit: Informationsveranstaltung	31.05.2005	31.05.2005
Beteiligung der Öffentlichkeit: öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs, 1 BauGB	18.05.-17.06.2005 (Bekanntmachung: 29.04.2005)	18.05.-17.06.2005 (Bekanntmachung 29.04.2005)
Beteiligung der Behörden und anderer Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit	Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit
Vorlage des Entwurfes	Januar 2006	Januar 2006
Beschluss des Entwurfes durch die StVV	18.12.2006	18.12.2006
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB	Auslegung 12.2.2007 bis 19.03.2007	Auslegung 12.2.2007 bis 19.03.2007
Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit	Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Verfahrensschritt	Flächennutzungsplan	Landschaftsplan
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB	Auslegung 15.9.2008 bis 14.10.2008	Auslegung 15.9.2008 bis 14.10.2008
Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit	Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB	Auslegung 27.7. bis 28.8.2009	Auslegung 27.7. bis 28.8.2009
Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit	Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit
Beschluss der StVV über den unveränderten Entwurf Stand September 2010	14. Dezember 2009	
Genehmigung des Landkreises Oberhavel mit Auflagen und Maßgaben	5. Juli 2010	
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB	Auslegung 26.03. bis 09.04.2012	
Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit 26.03. bis 09.04.2012	
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB	03. bis zum 21. Januar 2013	
Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	03. bis zum 21. Januar 2013	
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB	Auslegung 16. September bis 30. September 2013	Auslegung 16. September bis 30. September 2013 (Fassung Oktober 2009)
Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	05.08.2013 (Postausgang) Bis 23. August 2013	

Der Landschaftsplan in der mit Stand Oktober 2009 eingereichten Form wird von der unteren Naturschutzbehörde als abgeschlossen betrachtet; er kann als rechtswirksam bezeichnet werden. (vgl. Schreiben LK Oberhavel, Fachbereich Umwelt, Landwirtschaft und Verbraucherschutz an die Stadt Oranienburg vom 25. August 2011).

2 Grundlagen der Flächennutzungsplanung

(Übergeordnete Ziele von Raumordnung, Landes- und Regionalplanung)

Nachfolgend werden die im Rahmen der Flächennutzungsplanung für die Entwicklung der Stadt Oranienburg wesentlichen Ziele der Landes- und Regionalplanung beschrieben.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan ist an die raumordnerischen Ziele anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Die Ziele sind sach- und raumkonkrete Letztentscheidungen der Landes- bzw. Regionalplanung und unterliegen daher keinem Abwägungsspielraum.

Die ebenfalls in diesem Kapitel dargestellte Kreisentwicklungsplanung (KEK) stellt eine informelle Planung ohne planungsrechtliche Verbindlichkeit dar. Sie ist jedoch ein wichtiges Informationsmaterial, da sie den Stand kreislicher Willensbekundung zur Entwicklung des Raumes widerspiegelt. Die nachfolgende Darstellung ist auf die wesentlichen Ziele und für Oranienburg direkt relevante Aussagen konzentriert. Weitergehende Informationen sind den genannten Planwerken selbst zu entnehmen.

2.1 Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)

Am 15. Mai 2009 ist der LEP B-B in Kraft getreten. Er löst bisherige landes- und regionalplanerische Planwerke ab; zu nennen sind in diesem Zusammenhang:

- der Landesentwicklungsplan I (zentralörtliche Gliederung)
- der LEP eV
- der Regionalplan Prignitz-Oberhavel.

Der LEP B-B trifft Aussagen zu raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und Maßnahmen.

Die Regelungen des Planes sind dahingehend differenziert, dass sie

- verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren letztabgewogenen Festlegungen als beachtenspflichtige Ziele der Raumordnung, die einer Überwindung im Rahmen der Abwägung nicht mehr zugänglich sind, und
- allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes als berücksichtigungspflichtige Grundsätze der Raumordnung als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen

zum Gegenstand haben.

Für die Entwicklung der Stadt Oranienburg und den Flächennutzungsplan sind folgende Ziele und Vorgaben besonders bedeutsam:

Zentrumsfunktion

Für Oranienburg ist die Zentrumsfunktion als Mittelzentrum im Rahmen des Zentrale-Orte-Systems (ZOS) dargestellt. In den Mittelzentren sollen die für den jeweiligen Mittelbereich gehobenen Raumfunktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden. Dazu gehören insbesondere die

- Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen,
- Einzelhandelsfunktionen,
- Kultur- und Freizeitfunktionen,
- Verwaltungsfunktionen,
- Bildungsfunktionen,
- Gesundheitsfunktionen,
- soziale Versorgungsfunktion sowie
- überregionale Verkehrsknotenfunktionen.

Dazu sollen die in den Mittelzentren vorhandenen Angebote an Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs dem Nachfragepotenzial entsprechend gesichert, im Einzelfall qualifiziert werden.

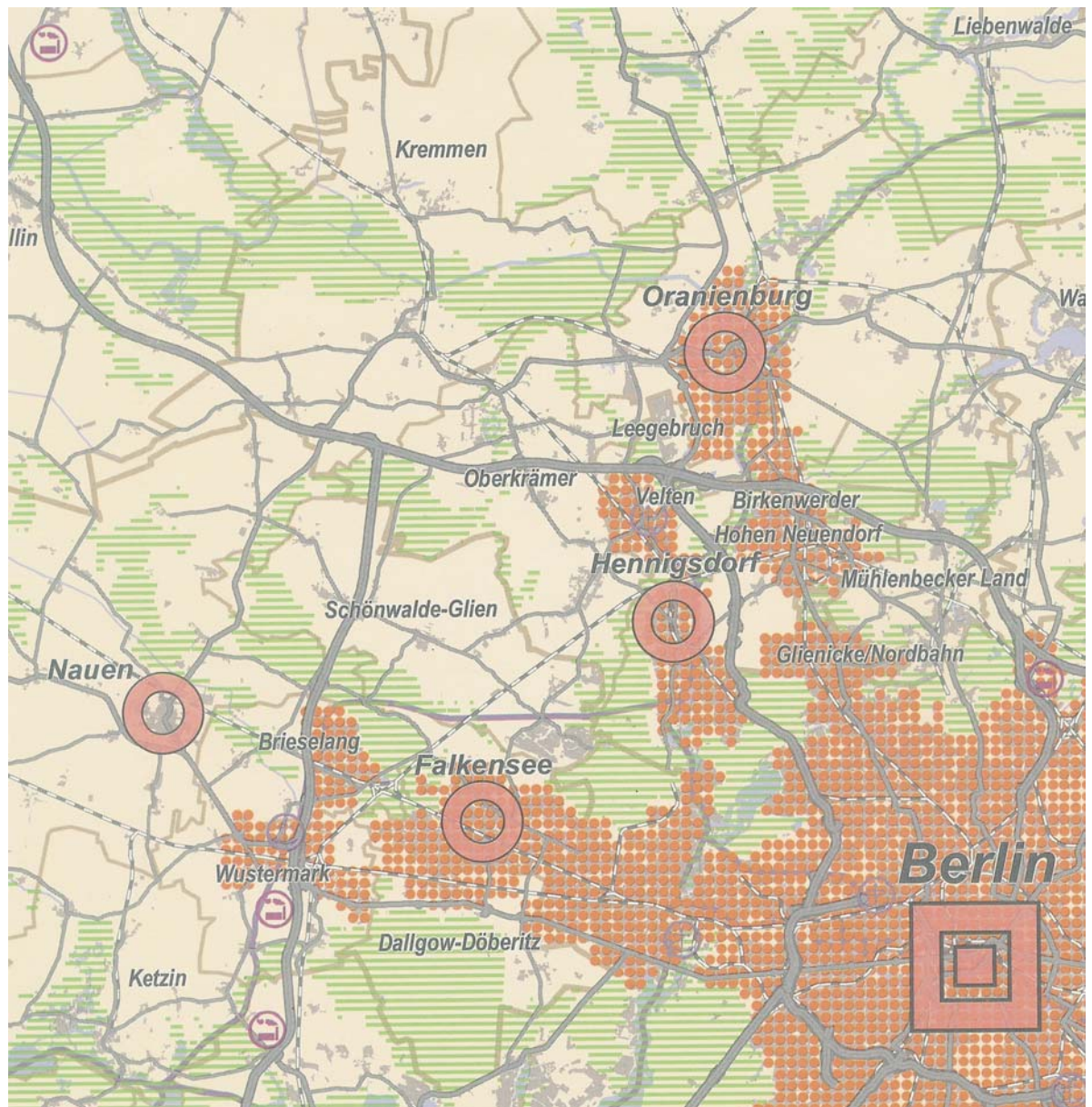
Zum Mittelbereich gehören folgende amtsfreie Gemeinde und Ämter:

- Oranienburg,
- Mühlenbecker Land,
- Glienicke/Nordbahn
- Hohen Neuendorf
- Birkenwerder
- Leegebruch
- Kremmen
- Löwenberger Land
- Liebenwalde.

Oranienburg wird explizit als Endpunkt der Siedlungsentwicklungssachse A, ausgehend vom nördlichen Berliner Stadtrand, benannt. Die Stadt wird dadurch zusätzlich als Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung charakterisiert.

Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist hier (vgl. Ziel 4.7 des LEP B-B) zulässig. Vorrangig soll dies im städtischen Kernbereich (Umfeld Bahnhof/Altstadt) erfolgen. Entwicklungen außerhalb sind zu begründen. Durch eine Sortimentsliste werden Vorgaben zu zentren- und nicht-zentrenrelevanten Verkaufssortimenten gemacht.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Oranienburg konkretisiert die räumlichen und inhaltlichen Vorgaben des LEP B-B. FNP-relevante Aussagen sind in die Planzeichnung und die Begründung (vgl. Kapitel 3.4) aufgenommen worden.



Ausschnitt aus dem LEP B-B. Oranienburg ist als Mittelzentrum (roter Kreis) dargestellt. Diese orange Punktedarstellung markiert den "Gestaltungsraum Siedlung".

4 Steuerung der Siedlungsentwicklung

Die Steuerung der Siedlungsentwicklung, des großflächigen Einzelhandels und der Vorsorge für gewerblich-industrielle Vorhaben ist eine Aufgabe der Raumordnung, mit der ein Ausgleich zwischen den regional und großräumig wirksamen Erfordernissen zur Sicherung der Daseinsvorsorge einerseits und den Interessen der Kommunen an einer möglichst günstigen Entwicklung des eigenen Gemeindegebietes andererseits geschaffen werden soll. Dabei ist dem grundgesetzlich geschützten Anspruch auf die Gestaltung der Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft ebenso Rechnung zu tragen wie den überörtlich und überfachlich abgeleiteten raumordnerischen Gestaltungszielen, welche ein auskömmliches Funktionieren des gesamten Gemeinwesens absichern sollen.

4.1 (G)

Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Innerhalb der Gemeinden soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

4.2 (Z)

Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen; die Festlegung gilt nicht innerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung gemäß Plansatz 4.5 (Z) Absatz 1 Nummer 2. Bei der Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen entsprechender Nutzungen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.

4.3 (Z)

Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.

4.4 (G)

(1) Militärische und zivile Konversionsflächen sollen neuen Nutzungen zugeführt werden. Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten können bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden.

(2) Auf versiegelten oder baulich geprägten Teilen von Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsflächen sollen städtebaulich nicht integrierbare Vorhaben zugelassen werden, wenn eine tragfähige Entwicklungskonzeption vorliegt und eine raumverträgliche Verkehrsanbindung gesichert ist. Insbesondere sollen großflächige Fotovoltaikanlagen vorrangig auf geeigneten Konversionsflächen errichtet werden.

(3) Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsflächen mit hochwertigen Freiraumpotenzialen sollen einer Freiraumnutzung zugeführt werden.

4.5 (Z)

(1) Die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen (Wohnsiedlungsflächen), ist möglich

1. in Zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung,
2. im in der Festlegungskarte 1 festgelegten Gestaltungsraum Siedlung,
3. in Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption,
4. innerhalb von Gemeinden mit einem festgelegten Gestaltungsraum Siedlung in Siedlungsbereichen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption dieser Siedlungsbereiche.

(2) Die zusätzliche Entwicklungsoption nach Absatz 1 Nummer 3 und 4 wird mit 0,5 Hektar pro 1 000 Einwohner (Stand 31. Dezember 2008) für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt.

(3) Die Umwandlung von Wochenendhaus- oder Kleingartengebieten in Wohnsiedlungsflächen ist nur zulässig, wenn sie siedlungsstrukturell an die vorhandenen Siedlungsgebiete angebunden sind und die Erschließung gesichert ist.

(4) Über den in Absatz 2 genannten Rahmen hinaus kann die Entwicklung weiterer Wohnsiedlungsflächen im Einzelfall zugelassen werden, wenn die besondere Siedlungsstruktur der Gemeinde dies insbesondere wegen fehlender Möglichkeiten ausreichender Innenentwicklung erfordert oder wenn die weitere Außenentwicklung durch einen nachgewiesenen Bedarf wegen einer spezifischen Funktion der Gemeinde, insbesondere als Kurort oder Truppenstandort, gerechtfertigt ist.

(5) Die Zusammenführung der einzelnen amtsangehörigen Gemeinden zugebilligten Entwicklungsoptionen im Sinne von Absatz 2 in einer als Siedlungsschwerpunkt des Amtes festgelegten Gemeinde ist zulässig, wenn zwischen den amtsangehörigen Gemeinden dazu Einvernehmen besteht.

4.6 (G)

Für großflächige gewerblich-industrielle Vorhaben sollen die in der Festlegungskarte 1 durch Symbole gekennzeichneten Standorte vorgehalten und von einer kleinteiligen gewerblichen Nutzung freigehalten werden.

4.7 (Z)

(1) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind vorbehaltlich des Absatzes 6 nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).

(2) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktion benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung nicht beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtungsverbot).

(3) Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen müssen dem zentralörtlichen Versorgungsbereich und der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).

(4) Hersteller-Direktverkaufszentren mit einer Verkaufsfläche von mehr als 5 000 Quadratmeter sind nur in der Metropole Berlin und in Oberzentren zulässig.

(5) Vorhandene oder genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen, die im Widerspruch zu den Absätzen 1 bis 4 stehen, können verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt als auch für zentrenrelevante Sortimente (Tabelle 4 Nummer 1) nicht erhöht wird. Durch die Veränderung darf keine Umwandlung zu einem Hersteller-Direktverkaufszentrum im Sinne von Absatz 4 erfolgen.

(6) Die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Absatz 1 außerhalb Zentraler Orte zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem Städtischen Kernbereich im Sinne von Plansatz 4.8 (G) Absatz 2 oder in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Vorhaben außerhalb Zentraler Orte dienen ganz überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabensbezogene Verkaufsfläche 2 500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 4 Nummer 1.1 angeboten werden.

4.8 (G)

(1) Innerhalb Zentraler Orte sollen großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Tabelle 4 Nummer 1 nur auf Standorten in Städtischen Kernbereichen entwickelt werden (Integrationsgebot).

(2) Städtische Kernbereiche sind gewachsene zentrale Lagen im Siedlungsbereich Zentraler Orte, die in enger räumlicher Nachbarschaft wesentliche zentrenbildende Funktionen (z. B. Einzelhandel, Verwaltung, Kultur, Dienstleistung) konzentrieren, sowie im Einzelfall die Versorgungszentren großer Wohngebiete, wenn diese eine über die Nahversorgung hinausgehende Funktion haben. Städtische Kernbereiche sind regelmäßig die Innenstädte oder Ortskerne sowie in der Metropole Berlin und den Oberzentren auch weitere städtische Kerne, die durch eine gute Verkehrsanbindung, insbesondere im Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), sowie die Lokalisierung weiterer privater und öffentlicher Dienstleistungen gekennzeichnet sind.

(3) Die Städtischen Kernbereiche der Zentralen Orte, für die ein Gestaltungsraum Siedlung festgelegt ist, sowie der besondere Städtische Kernbereich „BBI Airport City“ sind in der Festlegungskarte 2 als Symbole festgelegt.

(4) Vorhandene oder genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Städtischer Kernbereiche im Sinne der Absätze 1 bis 3 können verändert werden, wenn hierdurch die genehmigte Verkaufsfläche sowohl insgesamt als auch für zentrenrelevante Sortimente (Tabelle 4 Nummer 1) nicht erhöht wird und keine Umwandlung zu einem Hersteller-Direktverkaufszentrum im Sinne von Plansatz 4.7 (Z) Absatz 4 erfolgt.

(5) Die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Absatz 1 in den Zentralen Orten auch außerhalb der Städtischen Kernbereiche zulässig, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Vorhaben außerhalb Städtischer Kernbereiche dienen ganz überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabensbezogene Verkaufsfläche in der Metropole und in den Oberzentren 5 000 Quadratmeter sowie in den Mittelzentren 2 500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 4 Nummer 1.1 angeboten werden.

4.9 (G)

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment (Tabelle 4 Nummer 2) sind in Zentralen Orten auch außerhalb der Städtischen Kernbereiche zulässig, sofern die vorhabensbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 Prozent nicht überschreitet.

Entwicklung von Siedlungsbereichen

Der LEP B-B macht in Punkt 4 (Unterpunkte 4.1-4.6) Vorgaben zur Siedlungsflächenentwicklung für die Wohn- und die gewerbliche Nutzung.

Neue Siedlungsfläche soll an vorhandene anschließen, die Verfestigung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden, der Freiraum soll - ebenso sein Verbund - geschützt werden. Um die Entwicklung in diesem Sinn zu steuern, stellt der LEP B-B einen "Gestaltungsraum Siedlung" dar, innerhalb dessen sich die weitere Siedlungsentwicklung vorrangig vollziehen soll.

Außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung ist eine Entwicklung durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption dieser Siedlungsbereiche möglich. Soweit die Kriterien der Innenentwicklung aus raumordnerischer Sicht (vgl. Begründung zu Ziel 4.5 LEP B-B) erfüllt sind, besteht hier keine quantitative Begrenzung für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Über die Möglichkeiten der Innenentwicklung hinaus besteht in den Siedlungsbereichen außerhalb des Gestaltungsraumes Siedlung (Ortsteile Germendorf, Friedrichsthal, Malz, Wensickendorf, Schmachtenhagen und Zehlendorf) eine Entwicklungsoption für etwa 4,25 ha weitere Wohnsiedlungsflächen für einen Zeitraum von 10 Jahren (bei ca. 8.500 Einwohner in diesen Ortsteilen am 31.12.2008).

Der Begriff der "Innenentwicklung" wird hier weiter gefasst als im § 34 BauGB. Als Nachverdichtungspotenziale im Rahmen der Innenentwicklung im Sinne von Plansatz 4.5 (Z) Absatz 1 Nummer 3 und 4 stehen den Gemeinden als nicht auf das zusätzliche Entwicklungspotenzial anrechenbare Flächen zur Verfügung. Dies sind Flächen

- im Bereich verbindliche Bebauungspläne, die Wohnnutzungen zulassen,
- im Zusammenhang bebauter Ortsteile im Sinne des § 34 Absatz 1 BauGB,
- in Innenbereichen, die nicht Teil eines Bebauungszusammenhangs gemäß § 34 BauGB sind (sogenannter "Außenbereich im Innenbereich"), aber als Brachflächen baulich entwicklungsfähig sind und eine Größe von zehn Hektar nicht überschreiten,
- im Bereich nach § 34 Absatz 4 Nummer 3 BauGB bereits erlassener oder zulässiger Satzungen,
- im Bereich verbindlicher Satzungen nach § 34 Absatz 4 Nummer 2 BauGB,
- die nach § 13a Absatz 1 BauGB durch Bebauungspläne der Innenentwicklung entwicklungsfähig sind.

Neuausrichtung der Brandenburger Wirtschaftsförderung

Parallel - und durch vergleichbare Gesichtspunkte ausgelöst wie die Neuformulierung des Zentrenkonzeptes - erfolgte im Land Brandenburg die Diskussion um eine Neuausrichtung der Förderpolitik des Wirtschaftsministeriums. Unter dem Leitgedanken "Stärken stärken - Wachstum fördern" werden Fördermittel sektoral und räumlich fokussiert. Ziele sollen dabei vor allem

- die Schwerpunktsetzung (räumlich und bezogen auf den Mittelstand) und
- die Konzentration auf Branchen-Kompetenzfelder sein.

Oranienburg gehört nach den schon im November 2005 beschlossenen neuen Förderrichtlinien als "Branchen-Schwerpunktort" zum "Regionalen Wachstumskern" des Landkreises OHV. Die wesentlichen "Branchenkompetenzfelder" der Stadt sind:

- Biotechnologie/Life Sciences,
- Kunststoffe,
- Metallerzeugung, -be und -verarbeitung.

2.2 Kreisentwicklungskonzeption (KEK, Aktualisierung 2004 der 1. Fortschreibung)

Auf Grundlage der Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung stellt die Kreisentwicklungskonzeption die Leitlinien und planerischen Aussagen für die unterschiedlichen Sektoren der Kreisentwicklung dar. Durch die Koordination kommunaler Selbstverwaltungsaufgaben soll sie gleichzeitig die Grundlage einer übergeordneten Planung auf Regional- und Landesebene schaffen. Sie ist den Prinzipien der Nachhaltigkeit sowie einem Dialog mit den Kommunen und Bürgern verpflichtet.

Auch wenn die KEK eine informelle Planung ist, so bildet sie wegen der Aussagedichte und der überörtlichen Planungskompetenz des Kreises eine wichtige Grundlage für die städtische Entwicklungsplanung.

Die Leitlinien zur Kreisentwicklung zielen u.a. vorrangig darauf ab,

- die aus dem Entwicklungspotenzial des Berliner Umlands erwachsenden Impulse für die strukturelle Verbesserung im gesamten Kreisgebiet zu nutzen,
- eine tragfähigen Bevölkerungsdichte in den Kommunen zu sichern,
- im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung lokale Standortvoraussetzungen zur Stärkung einer umweltverträglichen Wirtschaftsentwicklung zu schaffen,
- durch Vorrang von Innenverdichtung und durch behutsame Eigenentwicklung nicht zentraler Orte einer Zersiedlung der freien Landschaft vorzubeugen

sowie in allen Bereichen der Entwicklung entsprechend angepasste Ziele zu verfolgen.

Siedlungsstruktur/Zentrale Orte

Die Kernstadt Oranienburg liegt in einer der beiden Hauptentwicklungssachsen des Landkreises innerhalb des engeren Verflechtungsraumes. Hier sollen sich Entwicklungen konzentrieren und eine Siedlungsentwicklung über den Eigenbedarf hinaus unter Freihaltung wertvoller Landschaftsräume ermöglicht werden.

Die Ortsteile Wensickendorf und Zehlendorf liegen innerhalb der Nebenachse mit dem Schwerpunkt Tourismus/Erholung, in dem eine begrenzte Ein-

wohnerentwicklung über den Eigenbedarf hinaus angestrebt wird. Insbesondere soll die touristische Infrastruktur ausgebaut werden, um die vorhandenen Fremdenverkehrspotenziale zu erschließen.

Wohnungs- und Städtebau

Als städtebauliche Ziele, die für Oranienburg von Bedeutung sind, sind sowohl die langfristige Stabilisierung der traditionellen ländlichen Wohn-, Arbeits- und Siedlungsstrukturen, der städtischen Strukturen als auch die Qualifizierung der Siedlungen des industriellen Wohnungsbaus benannt.

Soziale Infrastruktur

Eine bedarfsgerechte Versorgung mit sozialen und kulturellen Infrastruktureinrichtungen, insbesondere unter Ausrichtung an sozialen Gegebenheiten (Sozialraumorientierung) und den künftigen gesellschaftlichen Entwicklungen, gehört ebenfalls zu den übergeordneten Zielen, für deren Umsetzung die Zuständigkeit in den einzelnen Sektoren bei Oranienburg als Kommune liegt. Die Stadt verfügt dabei über einige Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung im Landkreis, so z.B. der Klinik Oranienburg der Oberhavel Kliniken GmbH.

Verkehr

Die Verkehrsinfrastruktur soll den Gesamttraum des Landkreises im Sinne eines Interessenausgleichs zwischen nördlichem und südlichem Teilraum erschließen und mit den benachbarten Regionen verknüpfen. Dabei sollen durch eine Integration von Stadt- und Verkehrsplanung, z.B. durch bevorzugte Siedlungs- und Gewerbeentwicklung an mit dem ÖPNV erschlossenen Standorten, sowohl Verkehrsvermeidung, Verkehrsverlagerung auf umweltschonende Verkehrsmittel als auch Minimierung von Belastungen durch Verkehrsbündelung erreicht werden.

Für Oranienburg sind die Erhaltung der über-/regionalen Schienenverbindungen und der S-Bahn, die straßenverkehrliche Anbindung und der Ausbau der Wasserstraße für die gewerbliche Schifffahrt (Havel-Oder-Wasserstraße), aber auch die Personenschifffahrt und den Sportbootverkehr relevant.

Wirtschaft

Um die Lage des Landkreises an einer Metropolenregion zu nutzen, zielt das Kreisentwicklungskonzept entsprechend den wirtschaftspolitischen Instrumenten auf eine polyzentrische Wirtschafts- und Siedlungsentwicklung und einen Ausbau wirtschaftlicher Wechselbeziehungen zum Großraum Berlin ab. Nötig ist dazu die Herausbildung regionaler Wirtschaftskreisläufe sowie die Ansiedlung und Unterstützung von Unternehmen im Prozess der Strukturanpassung.

Oranienburg trägt als einer der bedeutenden Industriestandorte zum vergleichsweise hohen Industrialisierungsgrad im Landkreis bei. Unter Beachtung der Entwicklung Oranienburgs zum Verwaltungszentrum des Landkreises, denkmalrelevanter Belange sowie von Erfordernissen des Umwelt- und Landschaftsschutzes soll die weitere industrielle Entwicklung in diesem Raum aber auf ausgewiesene Vorhaben begrenzt werden. Vielmehr sollen Kultur, Verwaltung, Dienstleistung, Bildung, Handel, Wohnen und Freizeit Schwerpunkte der Entwicklung sein.

Der Tourismus stellt einen wesentlichen Wirtschaftsfaktor im Landkreis dar, zu dem Oranienburg (Kernstadt) vor allem in den Bereichen Wassertourismus, Kunst und Kultur, Radwandern beitragen kann. In seinen Ortsteilen sind dagegen auch die für die ländlichen Regionen relevanten Bereiche des Tourismus (Urlaub auf dem Lande, Reiten etc.) von Bedeutung. Hier ist allerdings gleichzeitig die Sicherung der Landwirtschaft und der Dörfer als Lebens- und Wirtschaftsraum von großer Bedeutung, einerseits durch Erhaltung der traditionellen Nutzungen, andererseits durch Stärkung innovativer Ansätze (z.B. Oberhavel-Bauernmarkt).

Die extensive Flächeninanspruchnahme für Neuansiedlung von Betrieben soll dabei möglichst gering gehalten werden. Vielmehr soll grundsätzlich die intensive Ausnutzung bereits gewerblich-industriell strukturierter und erschlossener Flächen sowie die Nutzbarmachung der ehemals militärischen Liegenschaften Vorrang genießen.

Natur, Landschaft und Freiraumentwicklung

Landschaftsräumlich gehört Oranienburg im Landkreis Oberhavel zum südlichen Verdichtungsraum, in dem die im Vergleich zum nördlichen Landschaftsraum weniger verbliebenen Freiräume eine besonders hohe Funktion für den ökologischen Ausgleich und die Erholung haben. Sie sind in Form von Freiraumzäsuren und -korridoren zwischen den axialen Siedlungsbändern bzw. innerhalb der Hauptsiedlungsbereiche vorhanden und sollen vor einer weiteren Reduzierung, Überformung oder Beeinträchtigung geschützt werden.

Zur Herstellung eines funktionsfähigen Naturhaushaltes soll eine an ökologischen Bewirtschaftungsmethoden orientierte Land- und Forstwirtschaft und die Pflege und Entwicklung geschützter Landschaftsbestandteile dienen. Auch die Sicherung eines strukturierten Landschaftsbildes in Agrarlandschaft, Wäldern und an Gewässern und die Sanierung und Rekultivierung wiederherzustellender Landschaftsteile gehört zu den Zielen, die sowohl der ökologischen als auch der erholungsbezogenen Qualifizierung dienen.

3 Inhalte des Flächennutzungsplanes

Leitbild

Mit dem Leitbild wird die allgemeine Entwicklung, die für Oranienburg angestrebt wird, formuliert. Grundsätzlich soll sie sich am Bestand orientieren, dessen Qualitäten weiterentwickeln und bestehende bzw. zu erwartende Probleme möglichst mindern oder beseitigen. Damit wird den Zielen einer umweltschützenden Entwicklung Rechnung getragen und den Anforderungen, wie sie § 1a (2) BauGB formuliert, nachgekommen:

"¹Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. ²Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden..."

Die im Flächennutzungsplan samt Begründung dargestellten geplanten Flächennutzungen sind Ergebnis eines differenzierten Prozesses.

Die Planung reagiert

- auf gesetzliche Anforderungen an eine geordnete und umweltverträgliche, nachhaltige Siedlungsentwicklung und vorgegebene Setzungen (z.B. B-Pläne und weitere Satzungen),
- auf übergeordnete Ziele der Landes- und Regionalentwicklung
- auf prognostizierte Veränderungen (z.B. Bevölkerungsentwicklung) und damit verbundene gegenwärtige und zukünftige Nachfragen,
- auf bestehende Potenziale der und Herausforderungen an die Stadt,
- auf wirtschaftliche Möglichkeiten (z.B. für die Bereitstellung und den Betrieb kommunaler Angebote).

Die Planung gestaltet

- durch Angebote, die die Qualitäten der Stadt einer möglichst breiten Bürgerschaft zu Gute kommen lassen,
- durch Angebote, die Zuzügler oder ansiedlungswilligen Unternehmen motiviert, nach Oranienburg zu ziehen und die Funktionsfähigkeit der Stadt zu stärken.

Elemente des Leitbildes sind:

1. Oranienburg soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung erfahren.
Der Flächennutzungsplan soll eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln.
2. Die Stadtentwicklung muss sich neuen Herausforderungen stellen.

Wie das Land Brandenburg insgesamt - und viele Regionen - wird auch Oranienburg von einer deutlich verhalteneren Bevölkerungsentwicklung und einem Anstieg des Altersdurchschnitts der Bevölkerung betroffen werden (vgl.: LBV: Bevölkerungsvorausschau 2009-2030 für das Land Brandenburg). Die Bevölkerung Oranienburg wird nicht mehr nennenswert wachsen. Die Stadtentwicklungsplanung muss sich den damit verbundenen Konsequenzen stellen und geeignete Schlussfolgerungen für die Flächen- und Standortentwicklung ziehen.

3. Oranienburg ist eine Stadt mit eigenem Profil mit zahlreichen Facetten.

Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Kultur in vielfältig gestalteten und genutzten Räumen ergeben das unverwechselbare Gefüge der Gesamtstadt. Die Stadtentwicklung soll Identität und Attraktivität Oranienburgs stärken durch

- Aktivierung von bestehenden Potenzialen,
- Sicherung und Herausarbeiten der jeweiligen Qualitäten der Stadt- und Ortsteile,
- Vermittlung zwischen unterschiedlichen Ansprüchen zur Herstellung einer verträglichen Gesamtentwicklung,
- Nutzung von Synergieeffekten, aber auch
- Vermeidung von Fehlentwicklung und falscher Prioritätensetzung durch Berücksichtigung der verhaltenen Entwicklungserwartungen.

4. Oranienburg liegt hervorragend in der Region.

Die Stadt liegt dicht an der Hauptstadt und zugleich bereits eingebettet in ein vielfältiges landschaftliches Angebot. Die Chancen aus den harten und weichen Standortvorteilen gilt es im Wettbewerb mit anderen Kommunen, insbesondere um neue Arbeitsplätze, herauszuarbeiten und beim Flächenangebot angemessen zu berücksichtigen.

5. Innenentwicklung schafft attraktive Bedingungen für das Wohnen und die gewerbliche Entwicklung.

Auch weiterhin wird eine Nachfrage für Wohnnutzung und die Ansiedlung von Gewerbe erwartet. Ein angemessenes Flächenangebot ist dafür bereit zu stellen. Die Inanspruchnahme dieser Flächen soll aber das Gesamtbild der Stadt nicht beeinträchtigen, in Einklang mit den Belangen von Natur und Umwelt erfolgen und keine unangemessenen Folgekosten für die öffentliche Infrastruktur nach sich ziehen. Priorität genießt deshalb die Nutzung der erheblichen Wachstumsreserven auf städtebaulich integrierten Siedlungsflächen, die gleichzeitig deren Funktionsfähigkeit sicherstellt. Die bauliche Inanspruchnahme von Flächen soll in folgender Reihenfolge erfolgen:

- Sicherung bestehender Qualitäten und Konfliktabbau im Bestand,
- Ergänzung in bebauten Bereichen bei Berücksichtigung verträglicher Obergrenzen der städtebaulichen Dichte,
- Erschließung von unbebauten größeren Grundstücken innerhalb des Siedlungsgebietes,
- Umnutzung von Brachen oder unter-/fehlgenutzten Flächen,
- Arrondierung an Rändern von Ortsteilen,
- Erweiterung des Siedlungsraumes (sofern Bedarf nachweisbar).

6. Außenentwicklung soll nur nachrangig stattfinden.

Angesichts der bestehenden großen Flächenkulisse für bauliche Nutzungen müssen keine umfangreichen Eingriffe in sensible Nutzungen oder städtebauliche Fehlentwicklungen geduldet bzw. legitimiert werden. In Übereinstimmung mit dem landesplanerisch formulierten Ziel der "Innen- vor Außenentwicklung" sind neue Flächen/Räume nur dann zu erschließen, wenn:

- damit neue, bisher nicht schon vorhandene Qualitäten geschaffen werden, die die Stadt stärken,
- der Bedarf durch konkrete Projekte nachweisbar ist,
- sie mit den Belangen von Umwelt und Natur vereinbar sind,
- bestehende Verpflichtungen erfüllt werden,
- der Bedarf nicht innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes gedeckt werden kann oder
- wenn Fehlentwicklungen in geordnete planerische Bahnen gelenkt werden müssen.

7. Landschaft und Siedlungsfreiräume stellen eine wichtige Qualität Oranienburgs dar.

Sie sollen daher im Sinne der nachhaltigen Stadtentwicklung erhalten, gepflegt und qualifiziert werden. Dazu sind die Flächennutzungen an der Tragfähigkeit des Naturhaushaltes zu orientieren und so auszugestalten, dass Umweltbelastungen minimiert und die Existenzbedingungen der typischen Flora und Fauna gesichert werden. In diesem Rahmen soll insbesondere die landschaftsbezogene Erholung gefördert werden.

Die städtischen Freiflächen sollen durch eine Qualifizierung nach ihren jeweiligen Vorrangfunktionen (z.B. Erholung, Sport, Denkmalschutz) in ihrer Nutzungsfähigkeit verbessert werden.

Auf der Grundlage des Leitbildes werden in den nachfolgenden Kapiteln für die einzelnen Themenfelder der baulichen Entwicklung konkrete und handlungsorientierte Leitsätze entwickelt und den jeweiligen Planungszielen vorangestellt.

3.1 Bevölkerung

Ausgangslage

Die frühere Flächennutzungsplanung für die Stadt Oranienburg und die bis 2003 selbständigen Umlandgemeinden ist von einem deutlichen Bevölkerungszuwachs ausgegangen: Für die Kernstadt mit Sachsenhausen wurde eine schrittweise Entwicklung von rund 30.000 auf zunächst 35.000, später 40.000 Einwohner im Geltungszeitraum zugrunde gelegt. Dies fand seinen Niederschlag in der dargestellten Flächenkulisse für die unterschiedlichen Wohnungsmarktsegmente. Auch für die neuen Ortsteile wurden erhebliche Wachstumserwartungen bzw. -bestrebungen zur Grundlage der Flächennutzungsplanung. So wurde in den Flächennutzungsplänen ein Anstieg der Bevölkerung auf insgesamt rund 14.600, d.h. um heute noch rund 4.200 EW angenommen. Zusammen hatte dies eine Bevölkerungszahl von 50.000 bis 55.000 Einwohnern ergeben.

Tatsächlich fanden in den Jahren 1991 bis 2000 auch erhebliche Zuwächse statt: die Kernstadt wuchs um 8%, die Bevölkerung in den neuen Ortsteilen sogar um 27%. In absoluten Zahlen ausgedrückt, bedeutet dies, dass Oranienburg zwischen 1990 und 2005 um rund 2.200 Einwohner wuchs. In den 2004 eingemeindeten Orten stieg die Bevölkerungszahl sogar um insgesamt knapp 3.400 Einwohner. Gleichzeitig verringerte sich in der Kernstadt die durchschnittliche Haushaltsgröße deutlich von rund 2,36 Personen pro Haushalt 1995 auf 2,05 Anfang 2003. In Zahlen bedeutet dies eine Zunahme der Haushalte von 11.917 im Jahre 1995 auf 14.334 im Jahre 2002. Für die neuen Ortsteile liegen keine Angaben vor. Die beschriebene Entwicklung lag aber im landesweiten Trend. Bei Zunahme der Bevölkerungszahl verstärkte die Verringerung der Haushaltsgröße zusätzlich die Wohnungsnachfrage. In Oranienburg lässt sich die Wohnungsnachfrage der vergangenen Jahre zu einem überwiegenden Teil (75%) aus der Verringerung der Haushaltsgröße erklären.

All dies führte zu einer umfangreichen Neubau- und Modernisierungstätigkeit und zu großzügigen Ausweisungen von neuen Bauflächen.

Die Entwicklungserwartungen sind heute jedoch (s.u., aktuelle Entwicklungserwartungen) deutlich andere. Hieraus leiten sich die folgenden Leitsätze ab.

Leitsätze

1. Die erwartete Bevölkerungsentwicklung ist deutlich verhaltener als in früheren Voraussagen und das Durchschnittsalter wächst.

Die Zahl der Einwohner wird voraussichtlich nur noch in Teilräumen, insbesondere in den für den Einfamilienhausbau geeigneten Ortsteilen steigen. In anderen Bereichen der Stadt wird die Bevölkerungszahl eher stagnieren oder sogar zurückgehen. Die Bevölkerungszahl stabilisiert sich in etwa auf dem heutigen Niveau. Insgesamt wird dabei der Altersdurchschnitt deutlich steigen.

2. Die Prognosen sind wichtige Grundlage für planerische Entscheidungen und die Weiterentwicklung der Bauflächen-Kulisse im Flächennutzungsplan.

Bei der Bereitstellung von Bauflächen, Infrastruktureinrichtungen und der Weiterentwicklung der Funktion als Mittelzentrum muss die erwartete Bevölkerungsentwicklung - in Höhe und hinsichtlich des demografischen Aufbaues - beachtet werden. Im Sinne der Nachhaltigkeit muss zugleich darauf geachtet werden, dass die Ziele und Maßnahmen der Stadtentwicklung die Tragfähigkeit bestehender Ortsteile und Einrichtungen stabilisieren.

3. Die Bauflächen-Darstellungen im Flächennutzungsplan erlauben eine Bevölkerungsentwicklung, die zum einen mit den Prognoseerwartungen rückzukoppeln ist. Zum anderen bedürfen sie des Abgleiches mit den Angeboten der sozialen Infrastruktur, der Funktion Oranienburgs als Wirtschaftsstandort und Mittelzentrum sowie mit den regional- und landesplanerischen Zielen.

Aktuelle Entwicklungserwartungen/Ziele

Die Bevölkerungsprognosen von LUA und LDS bzw. die Vorausschätzung des LBV von 2010 sowie das speziell für die Situation Oranienburgs entwickelte wohnungspolitische und wohnungswirtschaftliche Konzept geben keinen Anlass, die früheren, auf Wachstum setzenden Entwicklungserwartungen für die Bevölkerungszahl und die Wohnraumnachfrage fortzuschreiben. Abwanderungen in die alten Bundesländer, eine geringere Zuwanderung aus Berlin und die natürliche Bevölkerungsentwicklung, die von einem anhaltenden Sterbeüberschuss von rund 4% für Oranienburg geprägt ist, werden dazu führen, dass die Einwohnerzahl Oranienburgs im Jahr 2030 quantitativ in etwa auf dem heutigen Niveau liegen wird. Gegenüber den Annahmen der alten Flächennutzungspläne bedeutet dies eine Verringerung der Wachstumserwartung um insgesamt rund 10.000 Einwohner.

Auch die Haushaltsgröße wird in den kommenden Jahren geringer abnehmen als in den Vorjahren. Es wird (für Oranienburg-Alt) mit einem Durchschnitt von 1,95 bzw. 1,925 im Jahre 2015 gerechnet. Die Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße wird in den nächsten Jahren - scheinbar entgegen den geschilderten Tendenzen - voraussichtlich noch zu einer Belebung der Wohnungsnachfrage führen. Diese Entwicklung muss aber als zeitlich begrenzt verstanden werden und wird den Nachfragerückgang nach Wohnraum nicht nachhaltig ausgleichen.

Die aktuelle Vorausschau des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) geht von einer etwa gleichbleibenden Bevölkerungszahl - bei einer deutlichen Verschiebung zugunsten der älteren Bevölkerung aus. Für die Infrastrukturplanung (vgl. Kapitel 3.7) ist dieser Aspekt zu berücksichtigen.

Bevölkerungsvorausschätzung 2009 bis 2030 Oranienburg

Entwicklung der Bevölkerung in Oranienburg	2008 abs.	2010 abs.	2020 abs.	2030 abs.	Entwicklung 2030 zu 2008	
					abs.	in %
Bevölkerung 0 bis unter 15 Jahre in Personen	4.854	5.075	5.390	4.399	-455	-9,4 %
Bevölkerung 15 bis unter 65 Jahre in Personen	28.091	27.781	26.875	24.222	-3.869	-13,8 %
Bevölkerung 65 Jahre und älter in Personen	8.632	8.874	10.609	13.913	5.281	+61,2 %
Bevölkerung insgesamt	41.577	41.730	42.874	42.534	957	+2,3 %

¹ Landesamt für Bauen und Verkehr, Hoppegarten 2010

Die Zahlen für den Landkreis Oberhavel und für das Land Brandenburg insgesamt zeigen im Vergleich, dass die Stadt Oranienburg mit einem prognostizierten Bevölkerungszuwachs von rund 1000 Einwohnern eine vergleichsweise günstige Entwicklung nehmen wird.

Bevölkerungsvorausschätzung 2009 bis 2030 Kreis Oberhavel und Land Brandenburg als Vergleich

Entwicklung der Bevölkerung im Kreis Oberhavel/im Land Brandenburg	2008 abs.	2010 abs.	2020 abs.	2030 abs.	Entwicklung 2030 zu 2008	
					abs.	in %
Bevölkerung 0 bis unter 15 Jahre in Personen	25.228 280.206	25.939 288.661	23.440 269.273	17.961 200.810	-7.267 -79.396	-28,8 % -28,3 %
Bevölkerung 15 bis unter 65 Jahre in Personen	135.069 1.690.906	133.351 1.643.142	123.939 1.442.541	103.555 1.181.885	-31.514 -509.021	-23 % -30,1%
Bevölkerung 65 Jahre und älter in Personen	41.934 554.419	43.176 564.048	51.853 665.645	68.459 845.261	+26.525 +290.842	+63,3% +52,5%
Bevölkerung insgesamt	202.231 2.522.493	202.466 2.495.762	199.232 2.376.493	189.975 2.227.330	-12.256 -295.263	-6,1% -11,7%

Signifikant sind für Oranienburg folgende generelle Entwicklungstendenzen:

- Rückgang der Bevölkerungsgruppe der unter 15-Jährigen um knapp 10 %.

- Trend zu einer höheren Lebenserwartung bei beiden Geschlechtern; deutliche Zunahme der über 65-Jährigen (61,2 %).
- Weiterhin Zuzüge aus Berlin mit der Zielrichtung Einfamilienhaus, d.h. von Bewohnern im mittleren Alter, potenziell auch mit Kindern/Kinderwunsch. Zu berücksichtigen sind u.U. auch Zuzüge auch von Aussiedlern (nach Quote). (Trotzdem) schrittweiser deutlicher Rückgang der Bevölkerungsgruppe der 15- bis unter 65-Jährigen.
- Weiterhin Abwanderung aus wirtschaftlichen Gründen (Suche nach Ausbildungs- bzw. Arbeitsplatz).

Eine weitergehende räumliche Differenzierung nach Ortsteilen hat das wohnungspolitische und wohnungswirtschaftliche Konzept vorgenommen. Auch wenn die Zahlen und der Zeithorizont von der Bevölkerungsvorschau des LBV abweichen, ist die Entwicklungsrichtung eindeutig: Zuwachs am Rand, Abnahme im Zentrum.

Erwartete Einwohnerentwicklung in Oranienburg bis 2015, differenziert nach altem Stadtgebiet ("Kernstadt", mit Sachsenhausen) und neuen Ortsteilen

Ist-Stand und Prognose Einwohner Oranienburg insgesamt	Kernstadt	Zuwachs/ Abnahme	neue Ortsteile	Zuwachs/ Abnahme
Für 2003: 40.400	Rund 30.000		10.400	
Für 2015: 41.360	Zwischen ca. 29.500 und 27.000	- 700 -2.800	12.100 14.600	+ 1.700 + 3.800
Für 2020: 41.530	Nicht weiter differenziert			

Quellen (vgl. Anhang, Anlage 1):

- LUA/LDS: Bevölkerungsprognose 2003-2020
- Dr. Hölling: Wohnungspolitisches und wirtschaftliches Konzept 2003 sowie
- eigene Annahmen unter Zugrundelegung der beiden Quellen

Da das wohnungswirtschaftliche Konzept von einer rückläufigen bis stagnierenden Bevölkerungszahl von zwischen rund 29.500 bzw. 27.000 für die Kernstadt ausgeht, müsste der prognostizierte leichte Zuwachs für Oranienburg insgesamt demnach in den neuen Ortsteilen stattfinden. Dort müssten danach noch zusätzliche 1.700 bis 3.800 Einwohner wohnen.

Folgende Ziele leiten sich aus den zu erwarteten Entwicklungen ab:

- Es wird von einer Bevölkerungszunahme von 1.000 bzw. max. 4.000 Einwohnern in den zitierten Prognosen ausgegangen.
- Auf die erwarteten demografischen Veränderungen ist mit der Anpassung der sozialen Infrastruktur zu reagieren; dies erfolgt durch entsprechende Standortdarstellungen im FNP. Eine laufende Beobachtung der weiteren Entwicklung und Fortschreibung der Planung - auch in den Fachplanungen - wird erforderlich sein.
- Die gezielte Neuausweisung von geeigneten Flächen für den Wohnungsbau ist in einem angemessenen Rahmen weiterhin erforderlich, um ein Angebot für Zuzügler oder Umzügler innerhalb der Stadt darzustellen. Dies betrifft vor allem Angebote im Bereich Einfamilienhausnutzung für unterschiedliche Nachfragegruppen. Damit kann die

Zahl der Einwohner stabilisiert/erhöht werden, z.B. um die Tragfähigkeit kommunaler und privater Einrichtungen zu sichern und die Bedeutung der Stadt als Mittelzentrum gestärkt werden.

- Die aufgrund der Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan mögliche Bevölkerungsentwicklung ist hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Tragfähigkeit öffentlicher Einrichtungen einerseits und hinsichtlich ihrer Plausibilität im Kontext der Prognosen andererseits nachvollziehbar zu begründen.
- Gegenüber früheren Erwartungen wurde eine deutliche Reduktion des Flächenzuwachses vorgenommen, um eine geordnete Entwicklung sicherzustellen.

3.2 Die Teilräume: Kernstadt und Ortsteile

Historische und städtebauliche Entwicklung

Die verschiedenen Teilräume Oranienburgs (vgl. Karte im Kapitel 1) haben historisch unterschiedliche Entstehungsursachen. Im Laufe der Jahrhunderte haben sie sich unterschiedlich entwickelt. Im Grundriss des öffentlichen Raumes, im städtebaulichen Bild, in den Nutzungsstrukturen und den Größenverhältnissen ist dies bis heute ablesbar. Jeder Teilraum hat deshalb einen spezifischen Charakter.

Oranienburg ("Kernstadt") mit dem Ortsteil Sachsenhausen

Um 1200 wurde am strategisch wichtigen Übergang einer Ost-West-Handelsstraße über die Havel auf dem Gelände des heutigen Schlosses die askanische Burg Bötzw errichtet. Südwestlich davon entwickelte sich aus einer vermutlich schon bestehenden Siedlung als östlicher Grenzort der Diözese Brandenburg eine Ansiedlung von Handwerkern und Kaufleuten.

Als "Bothzow", Bötzw, wurde der Ort erstmalig am 28.12.1216 in einer Urkunde des Bischofs Siegfried II. von Brandenburg erwähnt. Die Siedlung war eine angerartige Einstraßenanlage, die durch Wall und Graben sowie 2 Tore befestigt war. 1232 erhielt Bötzw das Stadtrecht.

Anstelle der mittelalterlichen Burg wurde um 1550 ein kurfürstliches Jagdhaus errichtet. Unter Kurfürst Friedrich Wilhelm entstand seit 1651 ein repräsentativer Schlossneubau mit Lustgarten nach Plänen Memhardts für Kurfürstin Louise Henriette geb. Prinzessin von Nassau-Oranien. Der Name des Barockschlosses "Oranienburg" ging 1652 auch auf die Stadt über. Für Kurfürst Friedrich III. wurden 1688-1711 umfangreiche Schlosserweiterungen mit großem Schlossvorplatz als städtebaulichem Endpunkt von 3 barocken Achsen realisiert.

Aus der ehemaligen dörflichen Siedlung entwickelte sich zwischen 1720 und 1750 die Altstadt. Ab 1750 entstanden große Teile der Mittelstadt. Erste Kolonistensiedlungen wurden auch schon in der heutigen Neustadt angelegt.

Auf Weisung von Friedrich II. wurde 1752/53 nördlich der Stadt der Ort Sachsenhausen als Wollspinnerkolonie gegründet.

Durch den Eisenbahnanschluss (1877), die Aufnahme des Vorortverkehrs (heute S-Bahn) nach Berlin (1891), die Erweiterung der Wasserstraßenanlagen (1906/14 Havel-Oder-Wasserstraße) und den Bau der Fernstraße Berlin-Neustrelitz wurden Voraussetzungen für eine starke Konzentration der Industrie in Oranienburg, insbesondere der chemischen Industrie, geschaffen. Ab 1900 entwickelt sich Oranienburg immer mehr zum Wohnvorort sowie Ausflugs- und Erholungsziel für Berliner. Im Stadtteil Eden entstand seit 1893 auf Initiative Berliner Vegetarier als Ausdruck der Suche nach Alternativen zur großstädtischen Lebensweise eine Obstbau-Reform-Siedlung.

Neue Villenviertel entstanden, große Teile der älteren Bebauung in der Innenstadt wurden abgerissen und durch mehrgeschossige Wohn- und Geschäftsbauten ersetzt. Überwiegend im Zeitraum zwischen der Inflation und der Weltwirtschaftskrise (1920 - 1928) wurde die heutige Neustadt zwischen Eisenbahn und Lehnitzsee als Villenviertel errichtet. Der Ortsteil Oranienburg-Süd wurde ab 1927 parzelliert und vor allem als Kleingarten-Laubenkolonie und Berliner Naherholungsgebiet genutzt. 1932/33 wurde die Tiergartensiedlung als Arbeitslosensiedlung gebaut.

In einer stillgelegten Brauerei an der Berliner Straße entstand am 21.3.1933 das erste Konzentrationslager der Nazidiktatur in Deutschland, am nordöstlichen Stadtrand wurde im Juli 1936 das KZ Sachsenhausen errichtet.

Durch den Ausbau der "Auer-Werke" und "Ernst-Heinkel-Werke" wurde Oranienburg Rüstungsstandort. Zur Unterbringung von Arbeitskräften der Rüstungsindustrie wurde 1936 die "Weiße Stadt" errichtet. Gegen Ende der 30er Jahre war die baulich-räumliche Entwicklung der Stadt im Wesentlichen abgeschlossen. Mit den Einrichtungen des Militärs, der Rüstungsindustrie und des Unterdrückungsapparats der SS stand Oranienburg prototypisch für die Wesenselemente der NS-Diktatur.

Im März/April 1945 wurde die Stadt durch schwere Bombenangriffe zu etwa 60% zerstört. Bedingt durch die Kriegszerstörungen in der Stadt selbst, aber insbesondere in Berlin, entwickelten sich die großen Kleingartenkolonien immer mehr zu Dauerwohngebieten.

Ab 1958 wurde verstärkt mit dem Wiederaufbau der Stadt begonnen. In unterschiedlicher städtebaulicher und architektonischer Qualität der Bauausführung konzentrierte sich das Baugeschehen auf den Typen-Wohnungsbau und Bau von gesellschaftlichen Einrichtungen im Rahmen des komplexen Wohnungsbaus, vorwiegend auf durch Kriegszerstörung freien ehemaligen Bauflächen.

1971 wurde Sachsenhausen nach Oranienburg eingemeindet.

Vor 1989 wurde das Profil der Stadt durch die Funktion als Kreisstadt, als Standort wichtiger Industriebetriebe (Kaltwalzwerk, Chemisch-Pharmazeutisches Werk, Pumpen- und Verdichterwerk, Infrarot-Anlagen, Plasteverarbeitung, Spezialfarben u.a.), landwirtschaftlicher Betriebe und Forschungseinrichtungen (Agraringenienschule, Institut für Milchforschung), als Militärstandort (NVA-Kaserne, Flugplatz der WGT), als Naherholungsziel (Wo-

chenendgärten, Lehnitzsee), als Verkehrsknotenpunkt und als Stadt mit der Gedenkstätte Sachsenhausen geprägt.

Nach Bildung der Großkreise 1993 wurde Oranienburg Sitz der Verwaltung des aus den Altkreisen Oranienburg und Gransee geschaffenen Großkreises Oberhavel. In der Stadt hat darüber hinaus eine Vielzahl anderer öffentlicher und privater Institutionen ihren Sitz. Im Jahr 2003 wurde im Rahmen der Gemeindegebietsreform die Eingemeindung eines Teiles der Gemeinden des Amtes Oranienburg-Land vorbereitet und am 1. Januar 2004 vollzogen.

Nach der Herstellung der Einheit Deutschlands hatte Oranienburg mit erheblichen strukturellen Veränderungen umzugehen:

- Weitgehender Zusammenbruch der bisherigen gewerblich/industriellen Nutzungen und zunächst Verlust der damit verbundenen Arbeitsplätze.
- Vollständiger Abzug sämtlicher militärischer Nutzungen; dadurch wurde ein erhebliches Flächenpotenzial für die Stadtentwicklung freigesetzt, aber auch ein großer Sanierungsbedarf geschaffen.
- Herausforderungen für traditionelle Einzelhandels- und Dienstleistungsstandorte durch neue, konkurrierende Standorte und Kaufverhalten.

Zugleich setzten bauliche und städtebauliche Aktivitäten auf nahezu allen Ebenen und in allen Stadtteilen ein:

- Sanierung von Altbaubestand und öffentlichem Raum im Stadtzentrum,
- Wiedergewinnung des Schlosses für öffentliche Nutzungen,
- Konversion von Weißer Stadt und Flugplatz,
- Auslagerung störenden Gewerbes,
- umfangreiche private Erneuerungs- und Neubautätigkeit.

Trotz weiterhin bestehender Herausforderungen wie größeren innerstädtischen Brachen und Leerstand sowie nur teilweise modernisiertem Geschosswohnungsbau bietet die Kernstadt mit ihren Stadtteilen heute ein abwechslungsreiches städtebauliches und funktionales Bild, ist die Erneuerung als Mittelzentrum und Kreisstadt deutlich vorangekommen.

Germendorf

Das Dorf Germendorf wurde erstmals 1375 urkundlich erwähnt. Es wurde als Mischform von Anger- und Straßendorf angelegt. Die typische Siedlungsstruktur blieb noch bis Anfang des 20. Jahrhunderts beinahe unverfälscht erhalten. Danach setzte eine bis heute andauernde starke Überprägung durch Wohnnutzung und Gewerbe/Industrie ein.

Das Siedlungsgefüge der Gemeinde Germendorf ist heute überwiegend durch deutlich voneinander getrennte Funktionsbereiche geprägt. Im zentral gelegenen historischen Ortskern dominiert die Funktion Wohnen in Verbindung mit sozialer Infrastruktur und kleinen Handels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben. Landwirtschaftsbetriebe sind im alten Ortskern nicht mehr vorhanden. Der sich südöstlich an den historischen Ortskern anschließende Siedlungsbereich ist durch Wohnen und unterschiedlich stark genutzte gewerbliche Bereiche geprägt.

Am westlichen Ortsausgang befindet sich an einem Kiessee mit dem gestalteten Strandbad und dem privaten Tierpark eine Funktion mit überörtlicher Bedeutung. Südlich und südöstlich der Ortslage Germendorf befinden sich

größere Bauflächen, die ausschließlich der gewerblichen Wirtschaft dienen. Westlich befinden sich umfangreiche Forstflächen bzw. Bergbaufelder. Im Norden schließt unmittelbar an die Bahntrasse nach Kremmen der offene Landschaftsraum an.

Malz

Im Zuge der Kolonialisierungsbemühungen unter Friedrich II. in der Mitte des 18. Jahrhunderts setzte auch in Malz eine Besiedlung durch Kolonisten ein. Die Haupterwerbszweige waren Forstwirtschaft, Handwerk, Fischerei und die beginnende Schifffahrt. Die Landwirtschaft spielte eine nur geringe Rolle.

Eine bauliche Erweiterung des Hauptortes erfolgte in den 1930er Jahren in Richtung Norden durch den Bau von Wohnhäusern entlang der heutigen Malzer Dorfstraße. Die bauliche Entwicklung während der DDR-Zeit war insbesondere durch die Entwicklung von großflächigen Bungalowsiedlungen für die Wochenenderholung geprägt. Diese haben die ursprüngliche Siedlungsstruktur der Gemeinde nachhaltig verändert.

Der historische Ortskern des Hauptortes (Siedlungsbereich an der Malzer Dorfstraße) stellt sich heute als in seiner Grundstruktur gut erhaltenes Straßen-/Haufendorf dar und bietet mit seinem intakten Ortsbild und dem in Richtung Osten erhalten gebliebenen typischen Übergang zur freien Landschaft (Ortsrand) in Verbindung mit der Lage des Ortes in einer attraktiven, vorwiegend durch Freiräume geprägten Kulturlandschaft hohe Qualitäten und Entwicklungspotenziale. Im historischen Ortskern ist die Funktion Wohnen in Funktionsteilung mit kleinen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben dominant.

Die Schleusensiedlung entstand im Zuge des Neubaus der zweiten Schleusenammer am Malzer Kanal im Jahre 1857. Entlang der Straße nach Oranienburg siedelten sich im Schifffahrtsgewerbe tätige Familien an.

Die ersten Anfänge der Bootswerft erfolgten um die Wende zum 20. Jahrhundert. Der Schwerpunkt der Arbeitsleistungen liegt heute auf gewerblichen Schiffsreparaturen und auf dem Schiffsbau.

Der Ortsteil jenseits des Kanals ist siedlungsstrukturell Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Hauptortes des Nachbarortsteils Friedrichsthal. Er weist eine Mischung von Wohn- und Wochenendhausnutzung auf.

Wensickendorf

Das Dorf wurde 1350 erstmals urkundlich erwähnt. Es wurde als typisches Angerdorf angelegt. Die Gemeinde lebte bis zu Beginn des 20. Jahrhunderts überwiegend von der Land- und Forstwirtschaft. Erst mit Anschluss des Ortes an die Heidekrautbahn 1901 wurde die Dominanz der Landwirtschaft etwas zurückgedrängt, viele Bewohner pendelten nun nach Berlin. Gleichzeitig setzte eine sprunghafte Siedlungsentwicklung in der Gemeinde ein, es entstanden auch neue Ortsteile.

Der Hauptort kann heute nutzungsstrukturell im Wesentlichen in den historischen Ortskern (einschließlich Bebauung im Bereich der Berliner und Zühlsdorfer Straße) und die Siedlung hinter der Bahn unterteilt werden.

Wensickendorf stellt sich als gut erhaltenes Angerdorf (mit südlicher Erweiterung) dar und bietet mit seinem intakten Ortsbild und dem fast vollständig erhalten gebliebenen typischen Übergang zur freien Landschaft (Ortsrand) in Verbindung mit der Lage des Ortes in einer attraktiven, vorwiegend durch Freiräume geprägten Kulturlandschaft hohe Qualitäten und Entwicklungspotenziale. Die Funktion Wohnen in Verbindung mit einer Vielzahl kleiner Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sowie zwei Wirtschaftsstellen der Landwirtschaft ist dominant.

Östlich des Bahnhofes schließt sich die "Siedlung hinter der Bahn" an, die durch eine Mischung von Wohn- und Erholungsnutzung gekennzeichnet ist.

Die Siedlung Rahmersee entstand ab etwa 1930 als so genannte Künstler-siedlung, sie ist geprägt durch Wohn- und Wochenendhausnutzung.

Der Ortsteil Triftweg entstand ab etwa 1920 im nordöstlichen Gemeindegebiet. Der Ortsteil weist eine Mischung von Dauerwohn- und Wochenendhausnutzung auf.

Die kleine Siedlung Wensickendorf-West ist siedlungsstrukturell Bestandteil des sich westlich anschließenden im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Schmachtenhagen-Ost.

Die Mühlensiedlung entstand ab etwa 1920 im Briesetal an der südlichen Gemeindegrenze und wird zu Erholungszwecken genutzt.

Friedrichsthal

Der Hauptort wurde 1350 erstmals urkundlich erwähnt und als Runddorf angelegt. Ende des 17. Jahrhunderts entstand eine im 18. Jahrhundert schon wieder aufgegebene Schlossanlage, der Ort fiel wüst. Die erneute Besiedlung des Dorfes erfolgte durch 20 Kolonistenfamilien aus Mecklenburg und Württemberg sowie durch 20 Uhrmacherfamilien aus der französischen Schweiz. Die Siedlungsausdehnung veränderte sich bis zum Ende des 20. Jahrhunderts nicht.

Ab der Jahrhundertwende setzte eine sprunghafte Siedlungsentwicklung für Wohn- und Erholungsnutzung ein. So entstanden auch die neuen Ortsteile. Begünstigt wurde diese Entwicklung durch die Errichtung eines Bahnhofes an der Bahnlinie Berlin - Rostock.

Der Hauptort Friedrichsthal wird heute durch großflächige vorwiegend dem Wohnen aber auch der Erholung dienende extensive ein- bis zweigeschossige Einzelhausbebauung mit relativ starker Durchgrünung geprägt.

Die Siedlung Fichtengrund entstand ab etwa 1895 in Bahnhofsnähe und ist durch eine Mischung von Wohn- und Erholungsnutzung gekennzeichnet. Ebenfalls im Jahr 1895 entstand die einstige Lungenklinik Grabowsee. Das denkmalgeschützte Gebäudeensemble befindet sich auf der anderen Seite des Oder-Havel-Kanals, gelegen am gleichnamigen See. Nach dem Zweiten Weltkrieg dienten die Gebäude zunächst als Lazarett der Sowjetarmee. Heute steht die Klinik leer.

Der vom Hauptort räumlich getrennte Siedlungsteil Dameswalde entstand ab etwa 1920; der Anteil der Grundstücke mit Erholungsnutzung überwiegt.

Der vom Hauptort räumlich getrennte Siedlungsteil Neu-Friedrichsthal entstand ab etwa 1910, bei der Mischung von Wohn- und Erholungsnutzung überwiegt der Anteil der Wohnnutzung.

Lehnitz

Lehnitz wurde erstmals im Jahre 1350 urkundlich erwähnt. Der historische Kern der Gemeinde befindet sich im Umfeld des heutigen Gutsplatzes westlich des S-Bahnhofes. Noch 1860 bestand Lehnitz lediglich aus 10 Wohnhäusern und 8 Wirtschaftsgebäuden. Darüber hinaus bestand das heutige Gemeindegebiet neben den Wiesen der Havelaue ausschließlich aus Wäldern.

1877 wurde die Nordbahn Berlin - Stralsund in Betrieb genommen. Lehnitz erhielt einen Bahnhof. Mit der Einführung des Vorortverkehrs setzte die sich über viele Jahrzehnte vollziehende sprunghafte Siedlungsentwicklung ein.

Östlich des Bahnhofes wurde in den 1960er Jahren eine größere Kaserne (gemeinsam mit einem großflächigen militärischen Übungs- und Schießplatzgelände) errichtet.

Nördlich des Ortes wurden am Lehnitzsee ungeordnet mehrere Erholungseinrichtungen, wie Ferienhäuser, eine Bungalowsiedlung, ein Jugendtouristikzentrum und ein Campingplatz errichtet.

Schmachtenhagen

Das Dorf wurde 1350 erstmals urkundlich erwähnt. Es wurde als typisches Angerdorf angelegt. Die Gemeinde lebte bis zu Beginn des 20. Jahrhunderts überwiegend von der Land- und Forstwirtschaft.

Ab der Jahrhundertwende setzte eine sprunghafte Siedlungsentwicklung in der Gemeinde ein, in deren Zuge die neuen Ortsteile entstanden.

Im Hauptort Schmachtenhagen selbst vollzog sich die Siedlungsentwicklung bis in die DDR-Zeit hinein. Der Ort kann heute nutzungsstrukturell in den historischen Ortskern und die südöstlich und südwestlich an diesen angrenzenden, ab 1910 entstandenen Siedlungsbereich unterteilt werden.

Der historische Ortskern stellt sich als gut erhaltenes Angerdorf dar und bietet mit seinem intakten Ortsbild und dem überwiegend erhalten gebliebenen typischen Übergang zur freien Landschaft (Ortsrand) in Verbindung mit der Lage des Ortes in einer attraktiven, vorwiegend durch Freiräume geprägten Kulturlandschaft hohe Qualitäten und Entwicklungspotenziale. In den Siedlungsbereichen an der Dorfstraße ist die Funktion Wohnen in Verbindung mit kleinen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben, Wirtschaftsstellen der Landwirtschaft und Erholungsfunktionen dominant.

Östlich des historischen Ortskernes befinden sich größere gewerblich genutzte Bereiche und der Oberhavel-Bauernmarkt. Südlich bzw. südwestlich

an den historischen Ortskern schließen die Siedlungsbereiche an der Wensickendorfer bzw. Oranienburger Chaussee an. In diesen Siedlungsbereichen ist die Funktion Wohnen in Verbindung mit überwiegend kleinen Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen prägend.

Südwestlich und südlich an den Siedlungsbereich der Wensickendorfer Chaussee schließen sich drei Siedlungsbereiche (Grätzer Straße, Am Ring, Kolonie Marx) an, die durch eine Mischung von Wohn- und Erholungsnutzung gekennzeichnet sind.

Die Siedlungsteile West, Ost und Süd entstanden ab etwa 1910 bzw. 1920 auf ehemaligen Waldflächen im Zuge des Prozesses der extensiven Siedlungsentwicklung. Sie weisen eine Mischung von Dauerwohn- und Wochenendhausnutzung auf.

Der Siedlungsbereich Bernöwe wurde 1350 erstmals urkundlich erwähnt, fiel aber wieder wüst. Erst Mitte des 18. Jahrhunderts wurde es erneut besiedelt und als Straßendorf angelegt. Die typische Siedlungsstruktur blieb bis in die 1980er Jahre weitgehend erhalten. Bis dahin lebte der Ort auch überwiegend von der Landwirtschaft. Dann wurden weite Bereiche des die Ortslage umgebenden Grünlandes parzelliert und für die Wochenenderholung hergerichtet. Die Siedlungsstruktur wurde so völlig verändert. Heute wird der Siedlungsbereich überwiegend durch Kleingarten- und Wochenendhausnutzung geprägt. 1975 wurde die bis dahin selbständige Gemeinde an die Gemeinde Schmachtenhagen angeschlossen.

Der entlang eines Weges angelegte Siedlungsbereich Upstall befindet sich rund 1 km nördlich des Hauptortes, mitten in einem Wald. Der sehr extensiv und splitterhaft genutzte Bereich wird überwiegend durch Wochenendgrundstücke geprägt.

Die kleine etwa 0,6 km östlich des Hauptortes gelegene Siedlung Stegweg umfasst rund 10 Grundstücke, von denen 3 zu Dauerwohnzwecken genutzt werden. Die übrigen Grundstücke dienen der Wochenenderholung.

Die Ansiedlung Wittenberg entstand Ende des 18. Jahrhunderts nordöstlich von Bernöwe und besteht aus einem Wohnhaus mit Hotel und 12 Wochenendgrundstücken.

Zehlendorf

Das Dorf wurde 1335 erstmals urkundlich erwähnt. Nach dem 30jährigen Krieg wurde der Ort wüst, um im Anschluss daran durch holländische und westfälische Kolonisten erneut besiedelt zu werden. Er wurde als typisches Angerdorf mit Gut angelegt und erfuhr später eine Erweiterung Richtung Süden. Die Gemeinde lebte bis in die erste Hälfte des 20. Jahrhunderts beinahe ausschließlich von der Landwirtschaft. Erst mit Anschluss des Ortes an die Heidekrautbahn 1901 und durch die Errichtung einer Funkanlage in den 30er Jahren wurde die Dominanz der Landwirtschaft etwas zurückgedrängt. Das Dorf wurde baulich Richtung Osten erweitert, indem das Umfeld des Bahnhofes bebaut wurde. Als reine Wohnsiedlungen, insbesondere für Angestellte der Funkanlage, entstanden 1936 die Postsiedlung und 1953 die

Amselsiedlung. Dennoch ist festzustellen, dass in Zehlendorf von 1900 bis 1939 im Vergleich zu benachbarten Gemeinden eine Entwicklung der Wohnfunktion weitgehend ausblieb.

Östlich an den Angerbereich schließen sich eindeutig voneinander zu trennende Funktionsbereiche an. Dies sind einerseits die zwei Wohnsiedlungen sowie andererseits ein ausschließlich durch Gewerbe geprägter Bereich.

Nordöstlich des Dorfes schließen sich die Flächen der durch die Deutsche Telekom betriebenen Funkanlage an.

Entlang des Rehmaters Weges erfolgte in den 1950er und 60er Jahren eine Entwicklung als Bandsiedlung durch Errichtung von Neubauhäusern, d.h. Wohnnutzung. In den 80er Jahren entstand im Südwesten des Ortsteiles eine Wochenendhaussiedlung. Nordwestlich des Ortsteiles befinden sich die Wirtschaftsstellen eines Landwirtschaftsbetriebes, der Pferdehaltung betreibt.

Der Siedlungsbereich an der Schmachtenhagener Chaussee entstand in den 1930er Jahren mit 13 Bauerngehöften. Nach 1990 wurde eine größere Baulücke durch Errichtung von Wohnhäusern geschlossen.

Die Bauerngehöfte weisen die typische Bebauungsstruktur von Dreiseitgehöften mit danebenliegenden Nutzgärten auf und verleihen dem Ortsteil ein unverwechselbares Gesicht. Das Wohnen dominiert gegenüber der Landwirtschaft.

Zusammenfassung

Zusammenfassend lassen sich, die Siedlungsstruktur Oranienburgs generalisierend beschreibend, drei Bereiche bilden:

- Die "Kernstadt Oranienburg" mit ihren Stadtteilen unterschiedlicher Prägung, ergänzt um die Ortsteile Lehnitz und Germendorf,
- die "Havelorte" - Ortsteile von Sachsenhausen über Friedrichsthal bis Malz entlang von Havel und Havel-Oder-Wasserstraße, am Rand der Gewässerniederungen, dicht umgeben von Wald und
- die eher agrarwirtschaftlich geprägten "Feldorte" - Ortsteile Schmachtenhagen, Wensickendorf und Zehlendorf mit ihren offenen Landschaftsräumen.

Zwar gibt es zwischen den Bereichen Überschneidungen, und die gewählten Begriffe decken nicht alle Funktionen der Orte ab. Sie sind jedoch für eine generelle Charakterisierung und Differenzierung der Teilräume geeignet und ergeben ein erstes Bild von der Struktur des Stadtgebietes. Sie sind dadurch für die nachfolgenden Planungen eine wichtige Orientierung.

Leitsätze

1. Die Teilräume Oranienburgs sind ein wichtiges Fundament für die Funktionsfähigkeit der Stadt.

Durch die Eingemeindungen hat Oranienburg nicht nur zusätzliche Ortsteile gewonnen. Vielmehr ist das Spektrum an Siedlungs-, Lebens- und Arbeitsformen deutlich erweitert worden. Diesen Gewinn gilt es für die Stadtentwicklung zu nutzen.

Dabei ist eine ausgewogene und zugleich gesamtstädtisch verträgliche Entwicklung sicherzustellen. Einseitige Schwerpunktsetzungen - soweit nicht durch spezifische Rahmenbedingungen begründet - sind zu vermeiden.

2. Die unterschiedlichen Funktionen der Teilräume sind bei der Planung zu berücksichtigen.

Die Orts- und Stadtteile sind wichtig für die Identifikation der Bewohner mit ihrer Stadt, sie übernehmen zugleich wichtige Versorgungsfunktionen. Die Kernstadt mit ihrem bestehenden breit gefächerten Angebot sozialer und gewerblicher Infrastruktur ist darüber hinaus Zentrum für die gesamte Stadt und Mittelzentrum für die angrenzenden Räume. Diese übergeordnete Aufgabe ist bei der Stadtentwicklung zu berücksichtigen.

3. Die teilräumliche Struktur Oranienburgs soll auch städtebaulich erkennbar sein.

Die bestehenden Eigenheiten bzw. Profile der Stadt- und Ortsteile sollen jeweils typisch akzentuiert und gefördert werden, insbesondere durch Bewahrung des historischen Ortsbildes und durch abgestufte städtebauliche Dichten. Durch Erhalt siedlungsstruktureller Gliederungen/Grenzen bzw. Abstände sollen die einzelnen Teilräume erkennbar bleiben.

4. Die Stadt- und Ortsteile sollen über die wesentlichen Einrichtungen für die tägliche Versorgung verfügen.

Im Grundsatz sollen alle Ortsteile über notwendige Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, insbesondere Grundschulen und Kindergärten, verfügen. Auch ein kleinteiliges Angebot an Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfes für die Versorgung der ansässigen Bevölkerung soll gewährleistet werden. Diese Angebote sind prägend für einen funktionsfähigen Ortsteil, tragen zum sozialen Zusammenhalt und zur Lebensqualität bei, sie vermeiden unnötige Verkehre.

Planungen

Geschichte, Lage, städtebauliche Struktur und Funktion der verschiedenen Teilräume geben wichtige Hinweise für die jeweilige Weiterentwicklung bzw. Aufgabensetzung innerhalb des Stadtgefüges Oranienburgs.

Die beabsichtigte Stabilisierung und Entwicklung bestehender Stadt- und Ortsteile erfordert:

- Zulassen und Fördern einer Entwicklung innerhalb der bestehenden siedlungsstrukturellen Grenzen und des jeweiligen Gebietscharakters.
- Wo möglich und verträglich, Arrondierung an inneren Zwischenräumen/Peripherien, ggf. auch Umstrukturierung zu einer stadtverträglichen, höherwertigen Nutzung, wenn die Tragfähigkeit der verkehrlichen, technischen und sozialen Infrastruktur gegeben ist und keine neuen Konflikte mit dem Umfeld entstehen.
- Vorrangige Unterstützung der Siedlungsentwicklung dort, wo Mindestanforderungen an eine geordnete Entwicklung und Versorgung gewährleistet sind bzw. eine weitere Entwicklung die Neuansiedlung unterstützen können.

te; konkret: Vorhandensein sozialer, technischer und verkehrlicher Infrastruktur (z.B. ausgebaute Straßen, Anschluss an die Kanalisation)

Natürliche räumliche oder funktionale Grenträume, die Quartiere und Nutzungen unterschiedlicher Art voneinander trennen, sollen nicht zulaufen; die jeweilige Identität ist zu sichern, gegenseitige Störungen sind zu vermeiden. Tatsächlich vorhandene Zäsuren und Übergänge in der Siedlungsstruktur und im Siedlungscharakter sind bei der Abgrenzung der baulichen Entwicklungsräume ebenso zu beachten wie Ziele in übergeordneten Planwerken (z.B. LEPeV).

Projekte, die in Erwartung großzügigen Wachstums zur Erweiterung der Siedlungsfläche geplant, aber bis heute nicht umgesetzt wurden - und zugleich siedlungsstrukturell als problematisch einzuordnen sind - sollen nicht weiter verfolgt werden.

Die Teilräume im Einzelnen

Die "Kernstadt" mit ihren Stadtteilen:

Der baulich genutzte Teil des alten Oranienburg (die "Kernstadt" ohne den Ortsteil Sachsenhausen) prägt das Image der Stadt und ihr Bild nach außen. Der städtebaulichen und funktionalen Qualität ihrer Stadtteile kommt deshalb besondere Bedeutung zu. Bei der Schwerpunktsetzung in der Siedlungsentwicklung ist - soweit diese steuerbar ist - zwischen der "Kernstadt" und den übrigen Ortsteilen dennoch ein Ausgleich herzustellen, der die Sicherung und Weiterentwicklung der jeweiligen spezifischen Qualitäten berücksichtigt. Um Doppelungen in der Beschreibung zu vermeiden, wird auf die ausschließlich gewerblich geprägten Bereiche, d.h. insbesondere den ehemaligen Flugplatz, die Gewerbeparke Nord und Germendorf sowie die gewerblichen Bauflächen zwischen der "Kernstadt" und Sachsenhausen hier nicht weiter eingegangen. Es wird auf das Kapitel 3.5 Gewerbliche Bauflächen verwiesen.

Die Altstadt ist das historische Zentrum, in dem sich historisch alle städtischen Nutzungen überlagerten. Heute befindet sich hier mit dem Schloss als Rathaus und Kreismuseum ein administrativer und kultureller Mittelpunkt der Stadt. Der Sitz des Kreistages und des Landratsamtes an der Adolf-Dechert-Straße unterstreicht diesen Charakter. Die Wiedergewinnung der historischen Mitte durch Revitalisierung der Brachflächen des Schlossumfeldes (barocker Stadtgrundriss) mit einem geeigneten Nutzungsmix aus Wohnen und zentrumsrelevanten Nutzungen, vor allem Einzelhandel- und Dienstleistungen, stellt eine der wichtigsten Aufgaben für die Stadtentwicklung dar. Zugleich ist die Altstadt mit den Wohnquartieren westlich und südlich des Bötzower Platzes ein wichtiges Wohngebiet. Durch

- gesteuerte Verdichtung in den westlichen Wohnquartieren, einschließlich Sicherung der infrastrukturellen Erschließung (EFH- und Reihenhausbebauung),
- behutsame Anpassung der Siedlungsbereiche im Geschosswohnungsbau an sich ändernde Marktverhältnisse,

- Schaffung von Wohnangeboten bei der Wiederherstellung des historischen Stadtzentrums in kleinteiliger Form, die eine Konkurrenz zu ohnehin weniger nachgefragten Segmenten vermeidet, ist diese Funktion weiter auszubauen.

Das Wohngebiet an der Walther-Bothe-Straße westlich der Havel und die Weiße Stadt (Stadtteil Altstadt) sind innerstädtische Wohngebiete mit vielfältigen Aufgaben zur Bewahrung dieser Funktion:

- Anpassung der Wohnungsbestände im Geschosswohnungsbau an die zukünftige Nachfragesituation, Qualifizierung von Freiräumen und Infrastruktur,
- Ausbau der Einfamilienhausbereiche,
- Herausarbeitung von räumlich-funktionalen Zäsuren zwischen unterschiedlichen Formen der Wohnnutzungen als Beitrag zur Aufwertung der Freiräume,
- Neuformulierung der Planungsziele für die angrenzenden Brachflächen.

Die Mittelstadt östlich der Havel stellt heute das Zentrum für überwiegend traditionelle Formen des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots dar (nördlich und südlich der Bernauer Straße). Um diese Nutzung zu stabilisieren und zukünftigen Kaufgewohnheiten anzupassen, sind besondere Anstrengungen erforderlich. Entwicklungsimpulse dafür können vor allem von den nördlich angrenzenden Flächen an der Rungestraße ausgehen. Diese Flächen sind andererseits auch als Potenzial zur Stärkung des innerstädtischen Wohnens geeignet.

Weitere Räume zur Stabilisierung und Entwicklung der Innenstadt sind der historische Speicherstandort an der Havel und die Flächen nördlich und westlich der Pharmawerke an der Lehnitzer Straße dar. Zentrumsergänzende Nutzungen und stadtnahes hochwertiges Gewerbe sind hier möglich.

Die Neustadt ist ein weiterer innenstadtnaher, z.T. hochwertiger Wohnstandort. Zugleich stellt sie einen Übergangsraum zwischen den Zentrumsnutzungen einerseits und dem Erholungsraum Lehnitzsee bzw. der Gedenkstätte andererseits dar. Hier gilt es

- die höherwertige Wohnnutzung zu stabilisieren und zu entwickeln,
- die Potenziale für Freizeit und Tourismus ortsverträglich zu nutzen und weiter zu entwickeln (z.B. Geschichtspark),
- Nutzungskonflikte in Übergangsbereichen zu gewerblichen Nutzungen zu vermeiden bzw. abzubauen (z.B. am Gewerbepark Nord),
- nicht lageadäquat genutzte Bereiche (z.B. an der Bernauer Straße östlich der Bahn) zu entwickeln.

Die großen gewerblich geprägten Räume nördlich und südlich des Stadtzentrums an der Bernauer Straße sind - bei Berücksichtigung der historischen Entwicklung Oranienburgs - als frühere Ortsränder des Industriezeitalters zu verstehen. Sie stellen heute wichtige Standorte für ortsnahe gewerbliche Angebote dar und sind wahrnehmbare Zäsuren zwischen den gewachsenen Stadtteilen.

Oranienburg-Süd und der Ortsteil Eden sind landschaftlich geprägte Wohngebiete, geprägt durch Einfamilienhäuser. Der jeweils spezifische Charakter dieser Siedlungsräume soll beibehalten werden durch

- niedrigschwellige Steuerung zur Vermeidung unverträglicher Dichten,
- Ergänzung der Infrastruktur und Aufwertung des öffentlichen Raumes (einschließlich Grün),
- Sicherung des historischen Zentrums in Eden.

Weitere Räume: Innerhalb der Kernstadt gibt es Bereiche ("Peripherien"), die aufgrund ihrer ungünstigen Lage (unzureichende Erschließung), isolierten Lage im Stadtraum oder bisherigen Nutzungen als Peripherien/Übergangsbereiche bezeichnet werden können. Zumeist handelt es sich um Kleingartenflächen oder Wochenendhausgebiete. Dazu gehören vor allem das Wohngebiet nördlich des Schlosses und die Tiergartensiedlung, jeweils einschließlich ihrer durch Erholungsnutzung geprägten Umgebungen.

Durch die Bautätigkeit der letzten Jahre sind dort bauliche Strukturen entstanden, die z.T. eine Beurteilung weiterer Bautätigkeit nach § 34 BauGB erfordern. Die Erweiterung der baulichen Nutzung, d.h. insbesondere die Ausdehnung der Wohnbauflächen, soll aber nur dort erfolgen, wo es aufgrund dieser planungsrechtlichen Situation notwendig ist.

Die Ortsteile Lehnitz und Germendorf

Die bisher eigenständigen Orte Lehnitz und Germendorf sind räumlich und siedlungsstrukturell eng mit der Kernstadt verbunden.

Sie sind - bei Wahrung ihrer spezifischen Qualitäten - für die Stabilisierung und Weiterentwicklung der Wohnfunktion innerhalb der bestehenden Siedlungsflächen ebenfalls gut geeignet:

- vorhandene umfangreiche Infrastrukturausstattung,
- gute verkehrliche Infrastruktur und Anbindung innerhalb der Stadt und nach außen,
- vorhandene Wohnquartiere unterschiedlicher Prägung; kleinteilig noch vorhandene Potenziale innerhalb der Siedlungsräume,
- Wegfall der Belastungen durch den Bundeswehrstandort Lehnitz nach der erfolgten Schließung der Standortschießanlage.

Lehnitz soll außerdem Funktionen beim Ausbau von Freizeit und Erholung am Lehnitzsee übernehmen.

Germendorf bietet durch das vorhandene, gut erschlossene Gewerbegebiet und die Flächen des Bergbaus darüber hinaus große Potenziale für die Einwerbung gewerblich-industrieller Nutzungen sowie die Entwicklung neuer Freizeit-/Tourismusformen im Zuge der Bergbau-Nachfolgenutzung.

"Havelorte"

Die von der Kernstadt getrennt bzw. räumlich weiter entfernt liegenden Ortsteile entlang der Havel - Sachsenhausen, Friedrichsthal und Malz - erlauben das Wohnen in ruhigen und naturnahen Wohnlagen. Zugleich sind sie aufgrund ihrer privilegierten Lage entlang des Naturraums Havel besonders geeignet für die Entwicklung von Erholung und Freizeit. Allerdings sind in Randbereichen Konflikte durch schleichende Umnutzung von Kleingärten

und Wochenendhäusern zu Dauerwohnungen, durch bauliche Verdichtung und die Umwandlung von Grünflächen in Bauland zu erkennen.

Daraus folgt für die Weiterentwicklung der baulichen Nutzung, d.h. vor allem des Wohnungsbaus:

- durchgängig geringe bauliche Dichte, Sicherung eines hohen Grünanteils auf den Grundstücken,
- Einhaltung der Grenzen von Siedlungs- und Landschaftsraum, ggf. durch planungsrechtliche Sicherung,
- Verhinderung des Eindringens baulicher Nutzung in besonders sensible Landschaftsräume,
- Freihalten von Sicht- und Funktionsbeziehungen zum Landschaftsraum,
- Sicherung von Standorten für Erholungsnutzung/Wochenendhaussiedlungen; Umwandlung für Wohnnutzung nur dort, wo durch den tatsächlichen Zustand (Beurteilung nach § 34 BauGB) zwingend erforderlich,
- Unterstützung des Ausbaus touristischer Nutzungen (z.B. Gastronomie, Angebote für Wassertourismus/-freizeit). Dabei muss aber die Forderung nach Kleinteiligkeit und Einfügung in die durch Wald und Flussniederung geprägte Landschaft beachtet werden.

"Feld- oder Agrarorte"

Schmachtenhagen, Wensickendorf und Zehlendorf sind Ortsteile, die überwiegend durch die Lage in einem offenen, landwirtschaftlich genutzten Raum geprägt sind. Wichtige Ziele sind:

- Bewahrung der örtlichen Identität, d.h. der historischen Ortskerne; dieses Ziel stellt besondere gestalterische Anforderungen an die Einfügung weiterer baulicher Nutzungen.
- Weitgehende Vermeidung der baulichen Erweiterung in den Landschaftsraum. Punktuelle Ergänzungen in Lücken, auf ungenutzten Flächen sind möglich; Einhaltung ortstypischer Gebäudestellungen, Materialien, Höhen, auch bei einer baulichen Ergänzung.
- Weiterentwicklung der Einfamilienhausnutzung, vor allem in den Erweiterungsgebieten des Wohnens, die die historischen Ortskerne ergänzen, d.h. räumlich und verkehrlich und angebunden sind.
- Bewahrung und Stärkung der landwirtschaftlichen Produktion einschließlich der Selbstvermarktung als Beitrag zur Identität und wirtschaftlichen Funktionsfähigkeit des Raumes.
- Siedlungsräume ohne ausreichende verkehrliche Anbindung und mit hohem Waldanteil sind in ihren weiteren Entwicklungsmöglichkeiten möglichst restriktiv zu behandeln, um eine weitere Zersplitterung der baulichen Nutzung, die Inanspruchnahme wertvoller Naturräume und die Erfordernis zur Anlage von verkehrlicher und technischer Erschließung möglichst zu vermeiden. Hier hat die Erhaltung der Erholungsfunktion Vorrang vor einer dauerhaften Wohnnutzung.

3.3 Wohnen

Ausgangslage

Die bisherige Entwicklung des Wohnungsangebotes

Die sich deutlich verhaltener als noch Ende der 1990er Jahre erwartet vollziehende städtebauliche Entwicklung, bereits heute absehbare demografische Veränderungen und wachsende Probleme bei der Vermietung im Geschosswohnungsbau veranlassten die Stadt Oranienburg im Jahr 2003 zur Bearbeitung eines wohnungswirtschaftlichen Gutachtens. Dadurch sollte eine fundiertere Grundlage für die Entwicklungsplanung von Stadt und Wohnungswirtschaft geschaffen werden.

Im Rahmen des wohnungswirtschaftlichen Gutachtens wurde die bauliche Entwicklung der Jahre 1995 bis 2002 analysiert. Danach stieg die Zahl der Wohnungen in Oranienburg (Kernstadt mit Sachsenhausen) im genannten Zeitraum von 12.163 auf 15.623. Da auch schon in den vorausgegangenen Jahren ab 1989 eine zunehmend rege Bautätigkeit zu verzeichnen war, kann man davon ausgehen, dass mehr als ein Viertel des heutigen Wohnungsbestandes im untersuchten Gebiet nicht älter als 15 Jahre ist bzw. in diesem Zeitraum umfassend modernisiert und für Wohnzwecke wieder nutzbar gemacht worden ist. Von den rund 3.500 1995 bis 2002 neu auf den Markt gekommenen Wohnungen sind rund 1.400 im Ein- und Zweifamilienhaus-Bereich errichtet worden, die übrigen sind neue Wohnungen im Geschosswohnungsbau oder Wohnungen in der "Weißen Stadt" (Wiedernutzung des ehemals von sowjetischen Truppen genutzten Siedlungsteiles).

Mit 42% aller Mietwohnungen sind das Wohngebiet nördlich und südlich der Walther-Bothe-Straße und die Weiße Stadt die größten Mietwohnungsstandorte in Oranienburg. DDR-Wohnungsbauten dominieren den Bestand dieses Gebiets. Weitere Gebiete der Innenstadt (Altstadt, Neustadt) sind in hohem Maß von Mietwohnungsbestand geprägt. In den weniger dicht besiedelten Stadtteilen Süd und Eden überwiegt dagegen das selbst genutzte Wohneigentum. Die neuen Ortsteile sind ebenfalls weitgehend durch selbst genutztes Wohneigentum gekennzeichnet (WE-Bestand insgesamt rund 4.700). Die Bautätigkeit in der letzten Dekade hat durch Einfamilienhäuser oder Wohnungen in Reihenhäuseranlagen diese Situation fortentwickelt.

Bereits heute wird ein Überhang im Wohnungsangebot festgestellt. Im Zeitraum 1995-2002 erhöhte sich die Wohnungsnachfrage um 2.400 und das Wohnungsangebot sehr viel stärker um 3.500 Wohnungen. Das führte dazu, dass der Wohnungsleerstand innerhalb von 7 Jahren um fast 1.100 Wohnungen zunahm. Anfang 2003 waren fast 1.300 Wohnungen nicht bewohnt; rund 500 WE waren als struktureller, d.h. langfristiger Leerstand zu bezeichnen. Der Leerstand konzentriert sich vor allem auf die innerstädtischen Gebiete Oranienburgs mit einem hohen Anteil an Mietwohnungen im mehrgeschossigen Wohnungsbau.

Die Flächenkulisse

Schon vor der Wende 1989 besaß Oranienburg aufgrund der großzügig angelegten Siedlungsstruktur und infolge der Zerstörungen durch den Zweiten Weltkrieg umfangreiche Potenziale für den Wohnungsbau. Die durchaus heutigen Ansprüchen auf eine nachhaltige, auf die Innenentwicklung konzentrierte Stadtentwicklung entsprechenden Neubauaktivitäten im Geschosswohnungsbau (z.B. an der Walther-Bothe-Straße oder nördlich der Bernauer Straße) zeigen dies ebenso wie die schrittweise Verdichtung in den Einfamilienhausgebieten.

Nach der Wende waren folgende Entwicklungen festzustellen:

- umfangreiche Instandsetzungs- und Modernisierungstätigkeit in allen Segmenten des Bestandes,
- umfangreiche, z.T. planerische, teilweise aber auch tatsächliche Flächeninspruchnahme für Neubautätigkeit im Einfamilienhausbau durch Bauträger, in gewissem Umfang auch im Geschosswohnungsbau in der Innenstadt,
- Erweiterung der Flächenkulisse für das Wohnen in der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung aufgrund hoher Wachstumserwartungen, z.T. in stadtentwicklungsplanerisch problematischen Bereichen, z.B. in Siedlungsrandlagen oder naturräumlich sensiblen Gebieten,
- Fortgang bzw. Verstärkung des kleinteiligen Einfamilienhaus(EFH)-Baus in integrierten Lagen wie Oranienburg-Süd, aber auch Problembereichen wie ehemaligen Wochenendhausgebieten (z.B. Tiergarten).

Heute stellt sich die Situation wie folgt dar:

- Die Instandsetzungs- und Modernisierungstätigkeit geht in deutlich vermindertem Umfang weiter (viele Gebäude sind bereits erneuert, weitere Maßnahmen stellen wegen der schwierigen Vermarktungssituation ein höheres wirtschaftliches Risiko dar).
- Städtebaulich wichtige Vorhaben wie die Wiedergewinnung der historischen Mitte am Schlossplatz oder die Nutzung der Konversionsfläche Weiße Stadt nördlich der Walther-Bothe-Straße konnten bisher nicht realisiert werden.
- Viele Planungen wurden nicht verwirklicht, einzelne B-Plan-Verfahren wurden deshalb bereits eingestellt; dennoch gibt es immer wieder Vorstöße für neue oder modifizierte Verfahren - mit unterschiedlicher Qualität hinsichtlich der Lage und Übereinstimmung mit Zielen der Stadtentwicklung.
- Größere Neubauvorhaben von Bauträgern - auch im Einfamilienhaus-Bau - gibt es nur noch wenig.
- Die individuelle Bautätigkeit bei Einfamilienhäusern geht weiter. Angesichts der ansonsten sehr verhaltenen baulichen Entwicklung erhält sie gegenüber den frühen 90er Jahren ein relativ höheres Gewicht für die Siedlungsentwicklung.

Insgesamt ist festzuhalten, dass einerseits einige überzogene und zugleich problematische Entwicklungen ausgeblieben sind bzw. die stadtplanerischen Argumente zu einer Einstellung der Verfahren führen konnten, andererseits verstärkt sich die Tendenz zu einer dispersen, schwer steuerbaren Sied-

lungsentwicklung. Durch das Aufstellen von Klarstellungssatzungen oder B-Plänen (z.B. in den ehemaligen Gemeinden des Amtes Oranienburg-Land, d.h. den neuen Ortsteilen oder in der Kolonie Eintracht Orania) wurden Schritte zur Steuerung dieser Entwicklung getan. Weiterhin gibt es aber Bauanträge in Räumen, die laut Flächennutzungsplan nicht dem Wohnen dienen (Kleingartenflächen, Wochenendhausgebiete). Dort ist auch illegale Bautätigkeit zu beobachten.

Die bestehende planungsrechtliche Kulisse für die weitere Entwicklung des Wohnungsangebotes, von nachgefragten wie weniger nachgefragten Segmenten, enthält weiterhin erhebliche Potenziale.

Leitsätze

1. Oranienburg eignet sich gut zum Wohnen

Gründe hierfür sind das bereits bestehende differenzierte Wohnungsangebot und die vorhandenen Qualitäten, etwa hinsichtlich der Ausstattung mit den Versorgungsfunktionen eines Mittelzentrums, die attraktive naturräumliche Lage, das bestehende wie geplante Arbeitsstättenangebot, die geringe Entfernung zur Metropole Berlin und die guten Verkehrsverbindungen.

2. Die Erhaltung und Weiterentwicklung der Attraktivität als Wohnort erfordert die Darstellung ausreichender Wohnbauflächen.

Grundlage dafür sind der zukünftige Bedarf der Oranienburger Bevölkerung selbst sowie die Zielsetzung, Oranienburg durch weiteren Zuzug als Wohnort zu stabilisieren und zu entwickeln. Dabei sind die landesplanerischen Ziele "Innenentwicklung vor Außenentwicklung" zu beachten.

3. Angebote für unterschiedliche Wohnbedürfnisse sind zu entwickeln.

Durch Bereitstellung unterschiedlicher Angebote in Bezug auf Lage, Kosten, städtebauliche Gestaltung und Wohnungsgröße soll eine einseitige Entwicklung der Bevölkerungsstruktur, etwa hinsichtlich Einkommen, Familiengröße, Altersaufbau vermieden werden.

4. Das bisherige große Flächenangebot für den Wohnungsbau ist zu reduzieren. Dies wird aufgrund der deutlich verringerten Wachstumserwartungen für die Bevölkerung möglich bzw. erforderlich. Gleichzeitig wird damit dem Ziel einer sparsamen Inanspruchnahme des Bodens entsprochen und zusätzlicher, unwirtschaftlicher Erschließungsaufwand vermieden. Betroffen sind vor allem frühere große Entwicklungsprojekte an Siedlungsrändern, bzw. die z.T. bisher geplante Verdichtung/Umwandlung von Erholungs- in Wohnbauflächen zugunsten kleinräumiger, bedarfsge rechter und landschaftsverträglicher Arrondierungsflächen. Neue Bauflächendarstellungen in diesen Räumen sind im Grundsatz nicht vorzusehen.

5. Die Stadterneuerung in der Mittelstadt und Altstadt genießt höchste Priorität.

Diese (vor)gründerzeitlichen Siedlungsbereiche erfordern als Wohnort und Stadtzentrum mit Image prägender Bedeutung für die gesamte Stadt eine behutsame Herangehensweise bei der baulichen Weiterentwicklung. Die typische Mischnutzung soll erhalten und weiterentwickelt werden, die Wohnqualität ist durch Bestandspflege und -erneuerung, Wohnumfeldverbesserung und Abbau von evtl. Versorgungsdefiziten mit sozialer Infrastruktur, Grünflächen etc. zu heben.

6. Die Stabilisierung bestehender Wohngebiete soll nicht durch neue Vorhaben gefährdet werden.

Infolge der erwarteten demografischen Entwicklung wird zukünftig die Nachfrage nach Wohnraum im Geschosswohnungsbau zumindest in einzelnen Segmenten des Marktes stagnieren oder gar zurückgehen. Wegen der i.d.R. innerstädtischen Lage hierfür geeigneter Bauflächen kann nicht automatisch eine Dichtereduktion oder Nutzungsänderung erfolgen. Umso wichtiger ist die genaue Prüfung von Projekten und Maßnahmen, die im Wettbewerb zur städtebaulichen und sozialen Stabilisierung und Qualifizierung der bestehenden Wohngebiete stehen könnten.

7. Die Weiterentwicklung der Dorflagen soll die lokale Identität stärken.

Die historischen Dorflagen mit ihren teils landwirtschaftlich, teils durch das Wohnen geprägten Baustrukturen sind ein wichtiges Abbild der Siedlungsgeschichte der verschiedenen Ortsteile. Ihre Erhaltung und behutsame Weiterentwicklung sowie die Gestaltung der Ortsränder, insbesondere das Sichtbarmachen verschiedener Siedlungsteile durch von Bebauung freizuhalten Grünbereiche, ist deshalb ein wichtiger Beitrag zur Stärkung der lokalen Identität. Der Ausbau der Wohnnutzung kann ein wichtiger Beitrag zur Erhaltung dieser Siedlungsbereiche sein, muss aber die besondere städtebauliche und funktionale Eigenart berücksichtigen, d.h. es darf nicht zur Verdrängung noch bestehender landwirtschaftlicher Nutzungen kommen.

8. Dichtestufen als Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung

Die städtebauliche Dichte nimmt im Grundsatz zur Stadtmitte bzw. zu den jeweiligen Zentren der Siedlungsentwicklung hin zu. Diese Form der Siedlungsstruktur stützt die bestehenden Infrastrukturen sozialer, gesellschaftlicher und technischer Art sowie die gewachsenen Zentren und wirkt verkehrsreduzierend. Zugleich ist die abgestufte Dichte ein Beitrag zur Bewahrung des über viele Jahrhunderte gewachsenen Siedlungsbildes und der Identität der Stadt und ihrer Ortsteile. Der Aufbau der Stadt vom Zentrum her sowie die Orientierung an den bestehenden oder zu entwickelnden Stadt- und Ortsteilmittelpunkten bleiben damit erkennbar. Das Dichtemodell wurde anhand von Bestand und städtebaulichen Merkmalen der unterschiedlichen Siedlungstypen entwickelt. Es findet grundsätzlich in allen Ortsteilen Anwendung.

Planungen

Die Qualität Oranienburgs als Wohnstandort einerseits und die Problemanalyse des wohnungswirtschaftlichen Gutachtens und die Betrachtungen zur erwarteten Bevölkerungsentwicklung (vgl. Kapitel 3.1) haben gezeigt, dass

grundsätzlich in allen Bereichen des bestehenden wie potenziellen Wohnungsangebotes Veränderungsbedarfe bestehen:

- Reaktion auf bestehende Nachfrage in Teilmärkten,
- Notwendigkeit, weiterhin Angebote zu schaffen, um die Funktion und Bedeutung Oranienburgs als Mittelzentrum zu stabilisieren und zu stärken,
- Veränderung von Planungszielen, die sich als nicht umsetzbar erwiesen haben (z.B. Beendigung von ausgewählten B-Plan-Verfahren),
- Veränderung von Planungszielen, die grundsätzlich umsetzbar scheinen, aber stadtplanerisch als problematisch anzusehen sind, wie die schleichende Verdichtung von Wohngebieten in Siedlungsrandlage,
- Vorschläge für bauliche Veränderungen bis hin zu Rückbau und Abrissen im Rahmen von Stadtumbaumaßnahmen.

Für die Innenstadt mit ihrer komplexen Problemlage sind differenzierte Strategien im Rahmen von Stadterneuerung und Stadtumbau zu entwickeln. Sie wirken sich zumindest punktuell auf die Darstellungen des Flächennutzungsplanes aus (verändertes Maß der baulichen Nutzung, veränderte Nutzungsarten).

Die neuen Ortsteile und die peripheren Stadtteile Oranienburgs sind i.d.R. ausschließlich von der Notwendigkeit der Veränderung der planungsrechtlichen Darstellung bzw. Festlegung in Flächennutzungsplan/B-Plänen oder Satzungen betroffen.

Aus den veränderten Entwicklungserwartungen wird die Notwendigkeit und zugleich Möglichkeit zur maßvollen Weiterentwicklung der Flächenkulisse für die Wohnnutzung abgeleitet. Das bedeutet konkret die punktuelle Reduktion von früheren Darstellungen und zugleich die bestehen bleibende oder neue Darstellung von Bauflächen.

Folgende Prämissen für die Entscheidung über die Darstellung von Bauflächen im FNP werden formuliert:

- Einer Zersiedlung an Siedlungsrändern oder im Landschaftsraum soll Einhalt geboten werden.
- Die erwartete Nachfrage und die zu schaffenden Angebote sind in siedlungsstrukturell geeigneten Bereichen unterzubringen.
- Die örtliche Identität der Stadtteile und Ortsteile soll gewahrt und durch die bauliche Entwicklung weiterentwickelt werden.
- Bestehende Infrastruktur ist auszulasten und zugleich soll zusätzlicher Erschließungsaufwand möglichst begrenzt werden.

Gegenüber den früheren Flächennutzungsplänen werden unter diesen Gesichtspunkten folgende Veränderungen bei den Wohnbauflächen vorgenommen.

Reduzierung von Wohnbauflächen:

- Oranienburg-Altstadt: Reduktion einzelner früherer Wohnbauflächen nördlich des Schlosses zur Vergrößerung des Parks unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungs- und Baustrukturen.
Grund: unzureichende Erschließung.
- Oranienburg-Eden/Tiergartensiedlung:

Begrenzung der Flächen an der Thaerstraße auf die bereits gesicherten Flächen.

Grund: Vermeidung der weiteren Siedlungsausdehnung in den offenen Landschaftsraum.

- Sachsenhausen: Herausnahme der Erweiterungsflächen an der Feldstraße.

Grund: Vermeidung der weiteren Ausdehnung in den offenen Landschaftsraum.

- Germendorf: Aufgabe der geplanten Wohnbauflächen südlich der Annahofstraße.

Grund: Vermeidung der weiteren Ausdehnung in den offenen Landschaftsraum.

- Malz: Keine Wohnbauflächen südlich des Mühlenweges.

Grund: Vermeidung der weiteren Ausdehnung in den offenen Landschaftsraum (Havelniederung).

- Schmachtenhagen: Siedlungsteil Ost.

Grund: Vermeidung der weiteren Ausdehnung in den offenen Landschaftsraum.

- Schmachtenhagen, Siedlungsteil Bernöwe.

Grund: Vermeidung der weiteren Ausdehnung in Landschaftsraum wegen unzureichender Erschließung; Entwicklung überwiegend als Sondergebiet für Wochenendhäuser.

- Zehlendorf: Reduzierung der geplanten Wohnbauflächen am Aschmannberg.

Grund: Vermeidung der weiteren Ausdehnung in den offenen Landschaftsraum.

- Zehlendorf, Siedlungsteil Rehmate. Keine Darstellung von Wohnbauflächen; die Sicherung des Bestandes kann durch eine Außenbereichssatzung erfolgen. Grund: Vermeidung von Zersiedlung.

- Zehlendorf, Siedlung an der Schmachtenhagener Chaussee.

Grund: Vermeidung der weiteren Ausdehnung in den offenen Landschaftsraum, deshalb keine Darstellung als Wohnbaufläche; die Sicherung des Bestandes ist durch eine Außenbereichssatzung möglich.

Neue Flächen (gegenüber dem Bestand, teilweise auch in Übereinstimmung mit den früheren Flächennutzungsplänen) werden dargestellt in:

- Oranienburg-Altstadt, nördlich des Schlosses.

Gründe:

- Entwicklung einer "inneren Peripherie der Stadt".
- Überprüfung der Bestandsstrukturen (überwiegend Bereiche, die bereits nach § 34 BauGB beurteilt werden).
- Steuerungsmöglichkeiten durch Planungsrecht.

- Oranienburg-Mittelstadt, Kolonie Zukunft

Grund: Arrondierung an einer "inneren Peripherie" mit guter Anbindung an die Stadt.

- Oranienburg-Mittelstadt, Teilfläche der Kleingartenanlage Havelufer (am Fischerweg)

Grund:

Nutzung einer gut erschlossenen, zentralen Fläche in der Innenstadt für hochwertige Nutzung.

- Oranienburg-Thaerstraße (Eden/Tiergarten)

Gründe:

Für die Entwicklung einer Wohnbaufläche in diesem Bereich sprechen die vorhandene Lagegunst mit hoher Wohnqualität und die günstige Anbindung an die Siedlungsstruktur der Innenstadt. Gleichzeitig wird mit der Siedlungsrandbebauung der zusammenhängende Siedlungsbereich Oranienburgs in westlicher Richtung zum Landschaftsraum hin abgeschlossen. Negative Auswirkungen auf den Schlosspark sind wegen der klaren Grenze durch den Kanal nicht zu erwarten.

- Oranienburg-Stöckerstraße (Eden/Tiergarten)

Gründe:

Trotz Bedenken hinsichtlich der negativen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit als Frischluftschneise wird die schon im vorangegangenen FNP dargestellte Erweiterungsfläche Stöckerstraße wieder als Wohnbaufläche dargestellt. Als Begründungen werden die verkehrliche Erschließung, die klare Abgrenzung zum Landschaftsraum und die unmittelbare Anbindung an das bestehende Wohngebiet angeführt.

- Malz-Siedlung Waldeck

Gründe:

Die bislang durch Kleingärten und Wochenendhäuser genutzte und nun als Wohnbaufläche vorgesehene Fläche ist siedlungsstrukturell an vorhandene Siedlungsgebiete angeschlossen. Sie ist baulich vorgeprägt und ermöglicht nur noch vereinzelte Neubauten. Sie befindet sich an einer leistungsfähigen Straße sowie an einer weiteren Erschließungsstraße. Die Fläche ist 1,5 km von einem Bahnhof entfernt und liegt fußläufig an einer Bushaltestelle. Sie stellt die einzige Wohnbaureserve in Malz dar.

Weitere neue Wohnbauflächen sind lediglich kleinteilige Arrondierungen/Ergänzungen in Bereichen, in den durch Satzungen eine Nutzung als Baufläche rechtlich möglich ist (z.B. Schmachtenhagen Ost) bzw. wegen des Charakters der Siedlungsstruktur bereits eine Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB erfolgt.

Auf Grundlage

- vorliegenden Planungsrechts durch B-Pläne
 - der Verdichtungspotenziale im Bestand und
 - von geplanten Siedlungsergänzungen/Arrondierungen an Rändern
- sind in Oranienburg insgesamt theoretisch mehr als 6.800 Wohnungen realisierbar (vgl. Kapitel 5.2.).

Vor dem Hintergrund eines großen Anteiles nicht oder nur schrittweise in Anspruch nehmbarer Verdichtungspotenziales im Bestand (rund 4.900 WE) wird dieser theoretische Wert aber deutlich unterschritten werden.

Legt man für den Planungshorizont des Flächennutzungsplanes im Rahmen der dargestellten Flächenkulisse eine Zunahme von rund 2.000 WE zugrunde, entspräche dies (ohne Berücksichtigung von Abgängen) einer Bevölkerungszunahme von rund 4.000 Personen (vgl. Kapitel 2.1) Diese Zahl bewegt sich etwa an der Obergrenze der im Wohnungswirtschaftlichen Konzept der Stadt Oranienburg erwarteten Zunahme.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass die im FNP dargestellte Flächenkulisse

- ein ausreichendes und zugleich raum- und stadtverträgliches Potenzial für die weiterhin bestehende Nachfrage, insbesondere im Einfamilienhaussektor bereitstellt,
- Angebote für Zuzügler beinhaltet,
- die Bedeutung und Entwicklung Oranienburgs als Mittelzentrum und Wirtschaftsstandort stärkt und sich daraus ergebende Nachfrage berücksichtigt,
- mit dem Angebot an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, wie sie im FNP dargestellt werden, abgestimmt ist (vgl. Kapitel 3.7)
- ein mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung quantitativ und qualitativ verträgliches Angebot darstellt (vgl. Kapitel 2.1.).

Darstellung im Plan

Im Flächennutzungsplan wird die Wohnnutzung in folgenden Nutzungsarten dargestellt:

- Wohnbauflächen (W 1 -5); dort überwiegt die Wohnnutzung. Die städtebauliche Ausprägung reicht vom Geschosswohnungsbau bis zum locker bebauten und durchgrünten Einfamilienhausgebiet.
- Gemischt genutzte Flächen (M 1-3); hier mischen sich Zentrumsnutzung, Gemengelagen aus Wohn- und Gewerbenutzungen sowie alte Ortskerne bzw. Dorflagen; grundsätzlich sollen beide Funktionen gleichrangig nebeneinander entwickelt werden. Die genauen Anteile und ihre räumliche Verteilung sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsschritte zu konkretisieren.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen dienen der Unterbringung des Wohnens. Aus ihnen können jedoch, soweit nicht ohnehin schon im Plan dargestellt, auch mittel- bis langfristig erforderlich werdende zusätzliche Gemeinbedarfsstandorte wie Kindertagesstätten, Schulen, Jugendfreizeitheime und Spielplätze mit Versorgungsscharakter für ihr Umfeld entwickelt werden. Auch die Unterbringung kleinteiliger Versorgungseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfes mit Waren und Dienstleistungen ist möglich.

Gliederung nach Dichtestufen

Es wird eine Gliederung in unterschiedliche Dichtestufen vorgenommen. Die Dichtewerte sollen einerseits eine städtebauliche Weiterentwicklung der Ortsteile und der Wohnnutzung entsprechend den ermittelten Potenzialen erlauben, andererseits eine Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes sicherstellen.

Im Grundsatz nimmt die städtebauliche Dichte vom Zentrum der Stadt bzw. anderer Siedlungsschwerpunkte (z.B. historische Ortskerne) zum Rand hin ab. Ausnahmen sind vor allem aufgrund bereits vorgefundener Strukturen möglich.

Die Angaben zur Geschossflächenzahl (GFZ) sind durchschnittliche bauflächenbezogene Dichtewerte, die in den nachfolgenden Planungsebenen konkretisiert werden müssen. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Grenzen sind Maximalwert und im Grundsatz einzuhalten. Abweichungen hiervon (nach oben oder unten) sind nur in begründeten Fällen möglich. Gründe hierfür können insbesondere in der besonderen räumlichen Situation des konkreten Baugrundstückes (z.B. Eckgrundstück) oder in der Notwendigkeit der Herstellung städtebaulicher Übergänge zur Bebauung mit höherer Dichte liegen. Der mit den Dichtevorgaben angestrebte städtebauliche Charakter und der Grundsatz der vom Stadtzentrum nach außen hin abnehmenden Dichte darf durch diese Veränderung jedoch nicht beeinträchtigt werden.

Durch die neue Brandenburgische Bauordnung, in Kraft getreten am 1. September 2003, sind Dachgeschosse grundsätzlich ein Vollgeschoss und sind somit auf die GFZ anzurechnen, vorausgesetzt mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche haben eine Höhe von mindestens 2,3 m (vgl. § 2 (4) und (5) der Brandenburgischen Bauordnung). Dies wurde bei der Festlegung der Dichtemaße berücksichtigt.

Der Flächennutzungsplan stellt fünf Typen von Wohnbauflächen dar:

- | | |
|----|--|
| W1 | Block- und Blockrandbebauung (einschließlich gründerzeitlicher Bebauung), Geschosswohnungsbau höherer Dichte (ab 3 Normalgeschosse mit Dachgeschoss), GFZ bis 1,2 |
| W2 | Verdichteter Reihenhausbau, Zeilenbau, Geschosswohnungsbau geringerer Dichte (bis max. 4 Normalgeschosse mit Dachgeschoss), GFZ bis 0,8 |
| W3 | Einfamilien- und Doppelhäuser, überwiegend Zier- und Erholungsgärten (2 Normalgeschosse mit Dachgeschoss), GFZ bis 0,5 |
| W4 | Einfamilienhäuser, stark landschaftlich geprägt, Nutz- und Erholungsgärten (1 Normalgeschoss mit Dachgeschoss), GFZ bis 0,3 |
| W5 | Für den Ortsteil Eden (Genossenschaftssiedlung) ist eine eigene Darstellung mit einer GFZ-Obergrenze von 0,15 gewählt worden. Mit dieser Darstellung wird der besonderen und für Oranienburg einzigartigen landschaftlichen Prägung der historischen Obstbaugenossenschaft Eden Rechnung getragen. Große Grundstücke bis zu 3.000 m ²) und ein hoher Anteil an Obstbau kennzeichnen historisch das Gebiet. Die geringe Nutzungsdichte soll erhalten bleiben. |

3.4 Gemischte Bauflächen

Ausgangslage

Neben den Wohngebieten verfügt Oranienburg über Gebiete mit Gemengelagen aus verschiedenen Nutzungen, die sich in drei unterschiedlichen Typen ausprägen:

- Gebiete mit Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, gemischt mit Wohnnutzung, zugleich mit Zentrumsfunktion für die Stadt,
- Gebiete mit einer Mischung aus kleinteiligen Gewerbe-/Handwerksbetrieben eher städtischer Prägung und Wohnnutzung,
- Gebiete in den dörflichen Ortskernen, die durch eine kleinteilige Mischung aus kleinteiligem Gewerbe und landwirtschaftlichen Strukturen, Einzelhandels-/Dienstleistungseinrichtungen sowie Wohnnutzung geprägt sind und ebenfalls lokale Versorgungsfunktion besitzen.

Leitsätze

1. Öffentliche und private Angebote an Dienstleistungen und Einzelhandel sollen erhalten und stadtverträglich weiterentwickelt werden.
Sie sind unverzichtbare Elemente des kommunalen Lebens und der Funktion der Stadt, einerseits für ihre Bewohner, andererseits für ihre Funktion als Mittelzentrum des Kreises Oberhavel. Bei der Weiterentwicklung müssen auch die bestehenden Möglichkeiten durch die Lage in der Region, die bereits vorhandenen Angebote und Entwicklungen und die eigenen Möglichkeiten der Stadt bewusst wahrgenommen und angemessen genutzt werden. Grundlage ist das Einzelhandelskonzept, Stand 2009.
2. Die Bernauer Straße und das Schlossvorfeld sollen als gesamtstädtisches Zentrum Oranienburgs mit über die Stadt hinaus wirkender Bedeutung erhalten und entwickelt werden.
Arrondierungen, etwa in Richtung des Bahnhofes, sind möglich.
3. Untergeordnete Zentren in den Stadt- und Ortsteilen sind ebenfalls zu erhalten.
Die in den verschiedenen Stadtteilen bzw. den Mittelpunkten der Ortsteile bestehenden weiteren Zentren dienen der Grundversorgung; sie haben einen lokalen Einzugsbereich. In den z.T. historischen Dorflagen der dörflichen Ortsteile bestehen darüber hinaus Angebote und Potenziale für landschaftsbezogene Erholung/Fremdenverkehr sowie im Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Nutzung, die ebenfalls als Bestandteil der lokalen Identität und zur Stabilisierung der Funktionsfähigkeit zu erhalten und ortsverträglich weiter zu entwickeln sind.
4. Neue Zentren oder großflächiger Handel sollen nur zugelassen werden, wenn die vorhandene Zentrenstruktur und das Siedlungsbild nicht gefährdet werden. Das gleiche gilt auch für die vorhandenen Ansätze einer Handels- und Gewerbestruktur entlang von Ausfallstraßen und die Entwicklung von Ortsteilen.
Grundlagen für die Beurteilung sind der Einzelhandelserlass des damaligen Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 15. August 1999 sowie das Einzelhandelskonzept für die Stadt Oranienburg, Februar 2009.
5. Gebiete mit Nutzungsmischung zwischen Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe sind zu stabilisieren und weiterzuentwickeln.

Sie stellen einen wichtigen Beitrag zu einer Ressourcen schonenden und Verkehr vermeidenden Siedlungsentwicklung dar. Eine Vielzahl kleinteiliger, wohnverträglicher Betriebe des Handwerks- oder des Dienstleistungsgewerbes stellt zugleich eine wichtige Ergänzung der Wohnnutzung und ein wichtiges Arbeitsmarktsegment dar. Im Bestand gilt es deshalb, bestehende Konflikte abzubauen und verträgliche Nutzungen zu stabilisieren und zu entwickeln. Bei der Neudarstellung von gemischten Bauflächen ist das Entstehen von Konflikten, die über das für diese Flächenkategorie als verträglich eingestufte Maß hinausgehen, zu vermeiden.

Planungen

Gemischte Bauflächen sollen vor allem dort entwickelt werden, wo die vergleichsweise zentrale und zugleich verkehrsgünstige Lage sowohl eine Wohnnutzung wie die Unterbringung von Dienstleistungs-, Handels- und Handwerksbetrieben anbietet. Damit wird der Lagegunst Rechnung getragen. Gemischte Bauflächen sind zugleich an Stellen des Überganges zwischen sensiblen und gewerblich-industriellen Nutzungen zu entwickeln. Durch die Gliederung der unterschiedlichen Nutzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der konkreten baulichen Planung kann die sensiblere Wohnnutzung in weniger belasteten Bereichen untergebracht werden.

Schwerpunkte für gemischte Bauflächen sind deshalb neben dem Stadtzentrum Oranienburgs entlang der Bernauer Straße und im Schlossvorfeld die Ausfallstraßen wie die Germendorfer Allee und die Sachsenhausener Straße sowie Übergangsbereiche zwischen gewerblichen Bauflächen und Wohnbauflächen. Ein weiterer Schwerpunkt gemischter Bauflächen sind die Ortsteilzentren, i.d.R. alte Dorfkerne.

Gegenüber den früheren Flächennutzungsplänen der bis 2003 selbstständigen Ortsteile findet dort eine Erweiterung der gemischten Bauflächen zu Lasten gewerblicher Bauflächen statt. Dadurch soll eine wohnverträglichere Nutzungsentwicklung sichergestellt werden. Für größere gewerbliche Ansiedlungen werden in den gewerblich-industriellen Bauflächen ausreichend Angebote bereitgehalten.

Darstellung im Plan

Der Flächennutzungsplan unterscheidet zwischen drei Typen von gemischter Baufläche:

- M1 Hohe Nutzungsintensität und -dichte, durch Wohnen und Einzelhandel mit Dienstleistung geprägt (Zentrumsfunktion, Läden im EG-Bereich), GFZ bis 2,0.
- M2 Mittlere Nutzungsintensität und -dichte, durch Wohnen und nicht störendes Gewerbe (z.B. Handwerksbetriebe) geprägt, GFZ bis 1,2.
- M3 Für die historischen Dorflagen in den neuen Ortsteilen wird eine Dichtestufe gewählt, die die Weiterentwicklung der bisherigen Baustrukturen, d.h. ihre Erhaltung wie auch eine punktuelle Ergänzung

erlaubt. Das Gewerbe soll der lokalen Versorgung dienen bzw. die landwirtschaftlich geprägten Strukturen ergänzen (z.B. Handwerksbetriebe), GFZ bis 0,5.

Vergleichbar den Dichtewerten für die Wohnbaufläche wurden die GFZ-Obergrenzen aus vorliegenden Untersuchungen sowie ergänzenden eigenen Erhebungen abgeleitet. Die Werte sollen Spielräume für die bauliche Entwicklung ermöglichen, unverträgliche, die städtebauliche und funktionale Struktur gefährdende Entwicklungen jedoch vermeiden. Im Fall des Typs M3 wurde die durchschnittlich zulässige GFZ auf die als Bauflächen dargestellten Grundstücksteile bezogen. Der Verbindlichkeitsgrad ist der gleiche wie bei den Wohnbauflächen.

Zentrale Versorgungsbereiche

Für die Zentren des Einzelhandels wird eine weitergehende Darstellung vorgenommen. Abgeleitet aus dem am 25. Mai 2009 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Einzelhandelskonzept werden drei Bereiche der Stadt als "Zentrale Versorgungsbereiche" (ZVB) dargestellt (türkisblaue Umrandung bzw. Symbol ZVB).

In der Beschlussvorlage zum Einzelhandelskonzept vom 25. Mai 2009 werden hinsichtlich der Funktion, Notwendigkeit und der rechtlichen Auswirkungen der ZVB folgende Erläuterungen gegeben:

"Seit dem Beginn der neunziger Jahre hat die Innenstadt von Oranienburg in vielen Bereichen erheblich an Qualität gewonnen. Ein Großteil der Baulücken und viele Brachen wurden bebaut, die Funktion der Innenstadt gestärkt. Der öffentliche Straßenraum wurde gestalterisch und funktional aufgewertet. Sanierungsmaßnahmen haben das Stadtbild verschönert. Grüne Oasen und attraktive Grünverbindungen am Rande der Innenstadt werden kurzfristig fertig gestellt. Der Schwerverkehr, der in den 90er Jahren die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt stark eingeschränkt hat, konnte maßgeblich reduziert werden.

Die Innenstadt hat mit derzeit 109 Einzelhandelsbetrieben und 119 ergänzenden Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen ein hohes gesamtstädtisches Standortgewicht und eine breite Angebotsvielfalt, die zu einem abwechslungsreichen Shopping- und Aufenthaltserlebnis führt. Mehrheitlich gelobt werden inzwischen auch die Sauberkeit im öffentlichen Raum sowie die Qualität der Waren und Dienstleistungen. Die Verkaufsflächenausstattung in Oranienburg ist mit 2,2 m² je Einwohner überdurchschnittlich. Insbesondere der Nahrungs- und Genussmittelbereich ist vor Ort stark ausgeprägt.

Dennoch bestehen funktionale Defizite in der Innenstadt, insbesondere im Bereich des Einzelhandels. Die Innenstadt ist auch daher Schwerpunkt des zukünftigen Handels der Stadt, wie es im integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) bestimmt wurde.

Im Einzelhandel finden seit geraumer Zeit Umstrukturierungsprozesse statt, von denen auch die Stadt Oranienburg stark betroffen ist. Der kleinflächige Einzelhandel der Innenstadt wird von großflächigen Einrichtungen mit großem Parkplatz am Stadtrand und an Ausfallstraßen ersetzt. Fachmärkte (Möbel-, Baumärkte u.a.) an Ausfallstraßen bieten in erheblichem Umfang Waren an, die eigentlich in das Zentrum der Stadt gehören (Hausrat, Elektro, Porzellan, Computer, ...).

Nur noch 12 % der gesamten Verkaufsfläche befinden sich in der Innenstadt von Oranienburg. 50 % der Verkaufsfläche wird in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten. Allein das Fachmarkzentrum "Oranienpark" hat 22 Geschäfte mit über 20.000 m² Verkaufsfläche. Nur gut 20 % der Oranienburger Einzelhändler schätzen das Angebot in Oranienburg als "vielfältig" ein. Zum Vergleich: in Hennigsdorf sind es fast 50%. Insbesondere Bekleidung und ein Kaufhaus bzw. Einkaufscenter werden laut einer telefonischen Haushaltsbefragung im April 2008 in der Oranienburger Innenstadt vermisst. Der Leerstand ist mit einer Quote von 6% aller Ladenlokale zwar nicht schwerwiegend aber deutlich vorhanden. Die wenigen größeren Betriebe in der Innenstadt (Dänisches Bettenlager, Plus, Reno, Nani's Kinderparadies, Pfennigland) sind zu klein und von der Anzahl zu wenig, um die notwendige Magnetwirkung zu entfalten.

Großflächige Einkaufscenter in Berlin ziehen eine erhebliche Kaufkraft aus dem Raum Hennigsdorf, Velten und Oranienburg ab. Allein die "Spandau-Arcaden" und die "Hallen am Borsigturm" haben mit weit über 80.000 m² eine mit der gesamten Stadt Oranienburg vergleichbare Verkaufsfläche.

Deshalb muss Oranienburg die Funktionsfähigkeit und lebendige Nutzungsdichte des Stadtkerns erhalten und entwickeln, um der zentralen Versorgungsfunktion auch zukünftig gerecht werden zu können. Gleichzeitig muss die Sicherung und Ergänzung der wohnortbezogenen Nahversorgung und die ausreichende Entwicklung ergänzender Sonderstandorte gewährleistet werden. Einzelhandelsentwicklungen, die dem entgegenlaufen, muss die Stadt zukünftig restriktiver entgegen kommen können.

...

Grundlage der Untersuchung zum Einzelhandelskonzept im Jahr 2008 war eine Bestandserhebung des Einzelhandels, eine Bestandsanalyse des Städtebaus, eine telefonische Haushaltsbefragung und eine Einzelhändlerbefragung. Alle relevanten Standorte und Warenangebote wurden hinsichtlich ihrer Verkaufsflächen erfasst, beschrieben und bewertet.

Der zukünftige absatzwirtschaftliche Entwicklungsrahmen wurde für alle Warengruppen aufgezeigt. Im Ergebnis wurden Ansiedlungsleitsätze entwickelt, die vorhabensspezifische und bauleitplanerische Festsetzungsmöglichkeiten vorbereiten.

Das Oranienburger Einzelhandelskonzept wurde in zwei Arbeitskreisen u.a. unter Teilnahme von Vertretern des Oranienburger Einzelhandels erörtert und diskutiert.

Zusammengefasst lassen sich folgende Schlüsse aus dem Einzelhandelskonzept ziehen:

- Oranienburg befindet sich in einem starken Wettbewerb durch die Nähe zu Berlin
- Oranienburg übernimmt die Versorgungsbereiche für mehrere Gemeinden insbesondere im mittel- bis langfristigen Bedarf, vornehmlich für Gemeinden aus dem nördlichen Teil des Landkreises Oberhavel
- die Kaufkraft in Oranienburg ist unterdurchschnittlich
- die Innenstadt hat eine gute strukturelle Ausstattung, es fehlen jedoch großflächige Magneten wie bspw. ein Technikmarkt, größere Bekleidungs- / Modeläden oder ein Lebensmittel-Vollsortimenter
- die Bernauer Straße hat eine hohe Einzelhandelsdichte; in den Seitenstraßen sollte die Dichte erhöht werden
- es besteht eine hohe Anzahl von Stellplatzmöglichkeiten und eine gute ÖPNV-Anbindung der Innenstadt
- 112 % Einzelhandelszentralität sowie die Kaufkraft-Eigenbindung sind angesichts der Konkurrenz vergleichsweise hoch
- das Angebot von Nahrungs- und Genussmitteln ist quantitativ optimal, jedoch fehlen in der Innenstadt Lebensmittelbetriebe als Frequenzbringer

Ein maßgeblicher Bestandteil des Einzelhandelskonzeptes ist der Vorschlag zur Festlegung von "Zentralen Versorgungsbereichen".

Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, die eine bestimmte Versorgungsfunktion für Waren aller Art für die Gemeinde oder einen Gemeindeteil hinaus innehaben. Kennzeichen sind vorhandene Einzelhandelsnutzungen, oftmals ergänzt um diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote.

Der zentrale Versorgungsbereich muss die Funktion eines Zentrums haben, also über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirken. Zentral sind Versorgungsbereiche, wenn sie die Versorgung des gesamten Gemeindegebiets oder eines Teilbereiches mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs funktionsgerecht sicherstellen. Es muss ebenfalls eine "begleitende Infrastruktur" vorhanden sein, wie z.B. Parkplätze, eine Ausweitung der Straßenrandbereiche oder platzartige Ausgestaltungen. Eine in einem mehr oder weniger größeren Abstand zueinander stehende Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäften an einer Straße führt nicht schon zur Annahme eines zentralen Versorgungsbereiches. Klassische Fachmarktbereiche, die nur ein begrenztes Spektrum von Waren anbieten, wie z.B. Möbelmärkte, Bau- und Heimwerkermärkte und Getränkemärkte haben in der Regel nur ein sogenannte sektorale Versorgungsfunktion, auch wenn sie in einer Agglomeration auftreten.

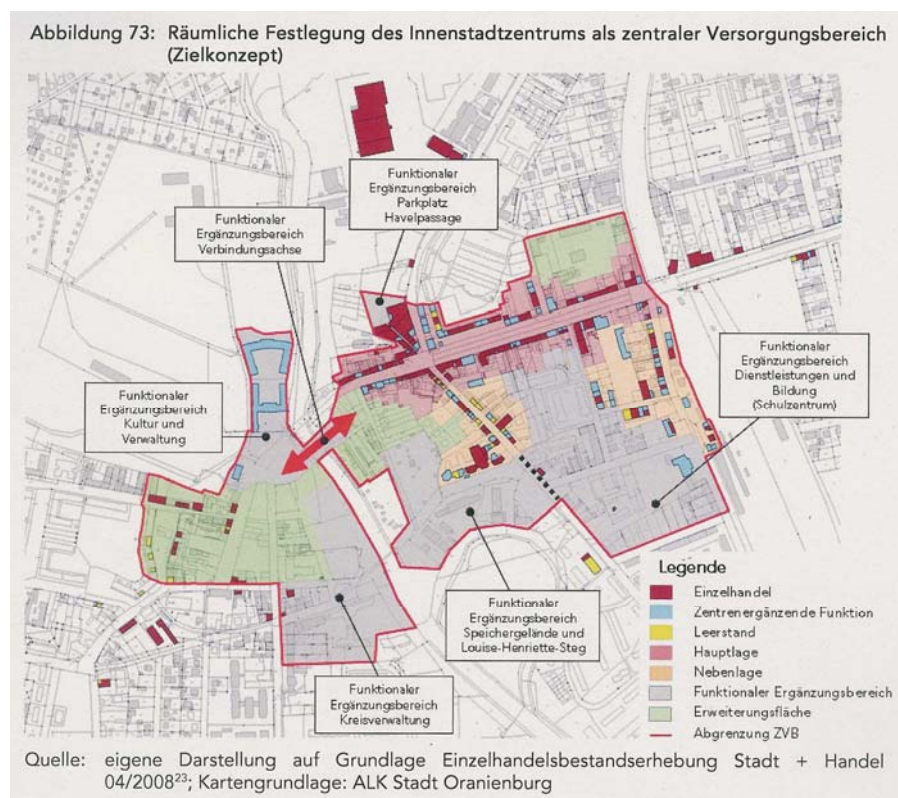
Zentrale Versorgungsbereiche können sein:

- Innenstadtzentren
- Nebenzentren in Stadtteilen
 - übernehmen Teilfunktionen des Innenstadtzentrums (quantitativ und qualitativ untergeordnet)
- Grund- und Nahversorgungszentren mit mehreren Einzelhandelsbetrieben
 - überwiegend nahversorgungsrelevante Sortimente

- überwiegend kurzfristiger/täglicher Bedarf (Lebensmittel) ergänzt durch Bank, Post, Frisör o.ä.

Wie ein konkreter zentraler Versorgungsbereich räumlich abzugrenzen ist, beurteilt sich nach den tatsächlichen konkreten örtlichen Gegebenheiten sowie auch nach planerischen Vorgaben. Die planerischen Festlegungen in Bereichen, in denen derzeit noch kein zentraler Versorgungsbereich existiert, dienen dazu, bestehende zentrale Versorgungsbereiche zu sichern, zu präzisieren sowie weiter zu entwickeln.

In Oranienburg bestehen neben dem Innenstadtzentrum die Nahversorgungszentren "Südcenter" und "Oranien-Passage". Die Sonderstandorte "Rungestraße" und "Oranienpark" (vgl Kapitel 3.6) liegen in städtebaulich nicht integrierten Lagen und stellen keine zentralen Versorgungsbereiche da. Sie haben eine gesamtstädtische Bedeutung für das aktuelle und potenzielle Nahversorgungsgerüst bzw. sind Ergänzungsstandorte zu den genannten Zentren.



Zentraler Versorgungsbereich Innenstadtzentrum

Abbildung 75: Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Südcenter als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel, complan GmbH 04/2008²⁴; Kartengrundlage: ALK Stadt Oranienburg

Zentraler Versorgungsbereich Südcenter

Abbildung 76: Räumliche Festlegung des Nahversorgungszentrums Oranien-Passage als zentraler Versorgungsbereich (Zielkonzept)



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage Einzelhandelsbestandsaufnahme Stadt + Handel 04/2008²⁶; Kartengrundlage: ALK Stadt Oranienburg

Zentraler Versorgungsbereich Oranienpassage

Die Ansiedlung von Betrieben mit innenstadtrelevanten Produkten soll zukünftig nur noch in "Zentralen Versorgungsbereichen" stattfinden. Was innenstadtrelevante Produkte sind, wird in dem Einzelhandelskonzept aufgelistet (Oranienburger Sortimentsliste; vgl. Anhang 4 zur Begründung). Das Einzelhandelskonzept enthält konkrete Handlungsempfehlungen für die Entwicklung der verschiedenen Einzelhandelsstandorte.

Zur zukünftigen rechtssichereren Steuerung der Ansiedlung von Betrieben mit zentrenrelevanten Angeboten (im wesentlichen Einzelhandel) wird die Durchführung von verbindlichen Bauleitplanverfahren in einigen Fällen unabdingbar sein. Diese Bauleitpläne können sowohl restriktiver als auch unterstützender Art sein.

Hierzu kann die Stadt nach der Novelle des Baugesetzbuches vom 21.12.2006 auch Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB durchführen, in denen zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinde, festgesetzt werden kann, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB (Gebiete ohne verbindliche Bauleitplanung) zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können. Besondere Berücksichtigung hat dabei das Einzelhandelskonzept zu finden, welches Aussagen über die zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Gemeindeteils enthält aber auch die ortstypischen, zentrenrelevanten Sortimente definiert.

Um nicht einen "Abwägungsausfall" bei diesen Planungen zu riskieren, wurden die Bestandsaufnahme und die Auflistung der zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente individuell auf die Stadt Oranienburg bezogen betrachtet. Eine reine Übernahme der Einzelhandelslisten, wie sie in fast jedem Bundesland zu finden sind, verbietet sich. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Oranienburg hat sich daher sehr intensiv mit der örtlichen eigenen Situation und den spezifischen Umständen des konkreten Falls auseinander gesetzt.

Weiterhin bietet das BauGB grundsätzlich die Möglichkeit, Bauvorhaben abzulehnen, von denen schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein. Auch hierzu bedarf es einer fundierten und durch die Stadtverordnetenversammlung bestätigten Grundlage, wie sie das Einzelhandelskonzept bietet.

..."

(Zitat Ende)

Die beiden Standorte "Südcenter" und Oranienpassage" befinden sich außerhalb des städtischen Kernbereichs, den der LEP B-B als Raum für die Ansiedlung zentrenrelevanter Nutzungen definiert (vgl. Kapitel 2.1 der Begründung).

Gemäß Grundsatz LEP B-B, Nr. 4.8 Abs. 5 ist die Erweiterung in diesem Bereich möglich, obwohl hier nur Vorhaben, die ganz überwiegend der Nahversorgung dienen, zulässig sind und die Standorte zudem in wohngebietsbezogenen Versorgungsbereichen liegen.

Das Südcenter liegt bisher mit 2.140 m² (Bestandserhebung aus dem Jahr 2008) unterhalb der Verkaufsfläche von 2.500 m². Beim Südcenter wird laut Einzelhandelskonzept ein Ausbau des Lebensmittelangebotes durch Neuansiedlung von fehlenden Betriebstypen und Erweiterung bestehender Betriebe angestrebt; auch dies bleibt unterhalb des landesplanerisch vorgegebenen Schwellwertes.

Die Oranienpassage weist im Jahr 2008 ca. 2.300 m² Verkaufsfläche auf. Wesentliche Erweiterungen sind nicht geplant.

Die Ansiedlung von Ladengewerbe in anderen Bereichen der Stadt, insbesondere in den gemischten Bauflächen, ist durch die getroffenen Festlegungen des Einzelhandelskonzeptes nicht ausgeschlossen, erhält gegenüber den gekennzeichneten Flächen jedoch geringere Bedeutung.

Darstellung im Plan

Die Darstellung der "zentralen Versorgungsbereiche" erfolgt durch eine mintfarbene Linie. Die oben dargestellte Konkretisierung der Flächenabgrenzung aus dem Plan ist verbindlich.

3.5 Gewerbliche Bauflächen

Ausgangslage

Der Arbeitsstättenstandort Oranienburg wird heute von kleinteiligen Handwerksbetrieben ebenso wie von weltweit operierenden Unternehmen geprägt. In einem breiten Branchenmix gibt es (Stand Anfang 2005) rund 1.000 Betriebe mit rund 13.000 Arbeitsplätze (mehr als vor der "Wende" 1989). Das Spektrum reicht von der chemisch-pharmazeutischen Industrie über die Metallindustrie zu Betrieben aus dem Bau- und Umweltgewerbe bis hin zu Dienstleistungsunternehmen.

Durch die umfangreiche Neudarstellung gewerblicher Bauflächen im 2002 beschlossenen Flächennutzungsplan für die Kernstadt bzw. im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung hat die Stadt Oranienburg (in den bis 31.12.2003 gültigen Grenzen) die Grundlage für die Deckung der bestehenden Nachfrage und Neuansiedlung gewerblich-industrieller Nutzungen geschaffen. Zugleich konnte damit ein Beitrag zur Beseitigung bestehender Konflikte zwischen gewerblichen und anderen Nutzungen durch das Angebot von Verlagerungsmöglichkeiten geschaffen werden. Ein Beispiel dafür ist die Verlagerung der ORAFOL-Werke aus der Innenstadtlage, wo Nutzungskonflikte mit dem Wohnen bestanden und zugleich keine weitere wirtschaftliche Entwicklung mehr möglich war.

Da es sich bei den genannten neuen Flächen, dem Gewerbepark Nord und dem Flugplatz, um die Nachnutzung ehemals militärischer Liegenschaften handelt und zugleich ein hoher Ansiedlungsdruck bestand, steht diese Entwicklung i.d.R. auch in Übereinstimmung mit den Zielen für eine nachhaltige Stadtentwicklung.

Ein vergleichbarer Weg zum Ausbau industrieller Kapazitäten wurde in der damals selbständigen Gemeinde Germendorf beschritten, die die Fläche der ehemaligen Heinkelwerke südlich der Ortslage als großflächige Baufläche für gewerblich-industrielle Nutzung in ihrem Flächennutzungsplan auswies.

Die genannten Flächen berücksichtigen wichtige Aspekte wie

- ausreichende Abstände zu sensiblen Nutzungen,
- gute Verkehrserschließung,
- flexibles Flächenangebot.

In den bestehenden, gewerblich genutzten Flächen standen (Stand 8/2004) in Summe noch rund 35 ha für industrielle und 8 ha für gewerbliche Nutzung zur Verfügung.

Leitsätze

1. Oranienburg soll als einer der bedeutendsten Wirtschaftsstandorte im Landkreis erhalten und weiterentwickelt werden.

Die bestehenden guten Standortbedingungen sind zu nutzen. Die Aufnahme Oranienburgs in den Regionalen Wachstumskern Hennigsdorf - Velten - Oranienburg bestätigt diese Zielsetzung (vgl. Kapitel 2.2 der Begründung). Erschlossene und bereits genutzte Standorte sollen baulich ergänzt, brachgefallene Flächen möglichst wieder genutzt werden, bevor neue Flächen in Anspruch genommen werden. Um kurzfristige Entscheidungen über Ansiedlungsbegehren treffen zu können, bedarf es darüber hinaus einer ausreichenden Flächenreserve, für die auch neue Flächenausweisungen erforderlich sind. Diese Flächen müssen aber hinsichtlich ihrer Lage, Erschließung und zugleich der Minimierung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft besonders geeignet sein.

2. Erweiterungspotenziale in größerem Umfang stellen der ehemalige Flugplatz, der Gewerbepark Nord und das Gewerbegebiet in Germendorf dar.

Lage und Umfang prädestinieren diese Räume für überörtlich bedeutsame und größere Ansiedlungsbegehren, auch industrieller Art. Emissionsintensive Betriebe sind in diesen Gebieten zu konzentrieren. Durch geeignete Maßnahmen (planungsrechtlich, bau- und ordnungsrechtlich sowie baulich-technisch) müssen an gewerblich-industriell genutzte Flächen angrenzende sensible Nutzungen vor störenden Immissionen oder anderen funktionalen Beeinträchtigungen geschützt werden.

3. Stärken und Eignungen der unterschiedlichen Gewerbeflächen sind für die Ansiedlung von Unternehmen zu nutzen.

Moderne und zukunftsfähige Industriebetriebe, gut erschlossene, mit einem breiten Flächenangebot für unterschiedliche Nachfragen versehene umfangreiche Gewerbeflächen und viele positive "weiche" Standortfaktoren (z.B. differenziertes Wohn-, Bildungs- und Freizeitangebot) stärken Oranienburgs Position im Wettbewerb um neue Unternehmen. Bei der Weiterentwicklung und Konkretisierung der Planungsziele gilt es, die unterschiedlichen Stärken und Eignungen der verschiedenen Standorte zu berücksichtigen und in der Außendarstellung herauszuarbeiten.

4. In den Ortsteilen kommt der gewerblichen Wirtschaft eine vergleichsweise geringe Priorität zu.

Dies beruht auf deren bestehenden Siedlungsstruktur als Wohngemeinden mit hoher landschaftlicher Prägung und den naturräumlichen Qualitäten. Schwerpunkt soll daher die Sicherung und angemessenen Entwick-

lung der bestehenden Arbeitsplatzschwerpunkte sein. Diese Flächen dienen überwiegend dem lokalen Eigenbedarf, etwa im Kontext der zu erhaltenden landwirtschaftlichen Nutzung oder für nicht störende Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe.

5. Gewerblich genutzte Flächen, die sich in zu schützenden oder wieder zu entwickelnden Natur- und Landschaftsräumen befinden, sollen nicht weiter entwickelt werden.

Planungen

Die Abschätzung des zukünftigen Flächenbedarfes steht vor verschiedenen Herausforderungen:

- belastbare plausible Richtwert gibt es nicht;
- die wirtschaftliche Entwicklung ist nur schwer vorherzusagen, auch die Förderpolitik der öffentlichen Hand unterliegt Wechseln;
- eine "1:1-Übertragung" von früheren Entwicklungen ignoriert die erheblichen, so nicht wieder zu erwartenden Veränderungen der Nachwendzeit.

Am plausibelsten ist eine Herangehensweise, die die Entwicklung der letzten Jahre (Nachfrage) einschließlich bestehender Bindungen und Spielräume berücksichtigt und - unter Beachtung entwicklungsrelevanter Rahmenbedingungen - stadt-, umwelt- und wirtschaftsverträgliche Angebote formuliert. Darüber hinaus sind die landesplanerischen und wirtschaftspolitischen Ziele (Regionaler Wachstumskern) sowie die Lagequalitäten Oranienburgs zu berücksichtigen (vgl. Kapitel 2). Unter diesen Prämissen lässt sich folgendes feststellen:

In den letzten Jahren hat es eine kontinuierliche Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen gegeben. Im Hinblick auf die sich günstig entwickelnden Rahmenbedingungen insbesondere durch

- den Ausbau der verkehrlichen Erschließung,
- das breite und moderne Spektrum des vorhandenen Gewerbebesatzes mit vielfältigen Anknüpfungspunkten für neue Betriebe,
- ein qualifiziertes Arbeitskräftepotenzial im Raum Oranienburg,
- die absehbare Konzentration der Raum- und Wirtschaftspolitik des Landes Brandenburg auf die Stärkung aussichtsreicher Potenziale, d.h. insbesondere des näheren Berliner Umfeldes als Wachstumsmotor für die Region,
- die Option zzt. noch nicht in Anspruch genommener Flächen durch bestehende Betriebe (vor allem im Gewerbegebiet Nord); d.h. das Fehlen der freien Verfügbarkeit über Reserven,

ist die Darstellung weiterer gewerblich-industrieller Bauflächen im Flächennutzungsplan (gegenüber den schon bisher in Anspruch genommenen Flächen) nicht nur gerechtfertigt, sondern als Grundlage für eine weitere wirtschaftliche Entwicklung notwendig, da ein mittelfristiger Bedarf an zusätzlichen Bauflächen wahrscheinlich ist. Auch um flexibel und zügig, u.U. auch auf großflächige Ansiedlungsbegehren reagieren zu können, reichen die z.T. verstreuten und kleinteiligen Angebote nicht aus.

Der neue Flächennutzungsplan weist deshalb größere zusammenhängende Gewerbe- und Industrieflächen im Bereich des ehemaligen Flugplatzes aus. Im Norden (Annahof) soll eine gewerbliche Nutzung erfolgen. Die Darstellung als Baufläche Typ G2 berücksichtigt die nahe gelegene Wohnnutzung in Eden. Für den Bereich ehemaliger Flugplatz Süd hat der vorliegende Rahmenplan für die städtebauliche Ordnung neuer gewerblicher Bauflächen, ihre Erschließung und die naturräumliche Einbettung umfangreiche Aussagen getroffen. In einer für die Aussagegenauigkeit des Flächennutzungsplanes angemessenen Form werden seine Darstellungen in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Die Darstellung umfasst eine Fläche von insgesamt rund 41,3 ha, davon etwa ein Viertel gewerbliche, die übrigen industrielle Bauflächen.

Die Flächen sind für die Ansiedlung von Gewerbe gut geeignet:

- hervorragende verkehrliche Erschließung durch die unmittelbare Lage an der B 96 neu, d.h. unmittelbare Verknüpfung mit dem Autobahnnetz; durch die Bahntrasse nach Kremen besteht auch die Option für eine Schienenverkehrsanbindung,
- gute Wahrnehmbarkeit der Flächen von der B96 neu,
- der Sanierungsbedarf der Flächen (Altlasten, Munitionsbelastungen) erfordert eine wirtschaftliche Nachnutzung,
- ausreichende Abstände zu sensiblen Nutzungen im Stadtgebiet bzw. den Nachbargemeinden; bestehende Möglichkeiten zur Umsetzung von Immissionsschutz durch bauliche Maßnahmen und/oder Gliederung der Nutzungen,
- große, für unterschiedliche Nutzungen geeignete Flächen.

Kleinteilig bestehende Wohnnutzung in Annahof hat Bestandsschutz und ist im Rahmen der geplanten Darstellung G2 dort noch möglich. Eine Verfestigung und Weiterentwicklung ist jedoch nicht beabsichtigt.

Eine weitere Erweiterung von rund 5,5, ha ist im Nordosten des Gewerbeparkes Nord vorgesehen, um dem bestehenden Betrieb aus dem Branchenkompetenzfeld Kunststoff die Erweiterung seiner Anlagen am Standort Oranienburg zu ermöglichen.

In den neuen Ortsteilen wird dagegen eine behutsame Reduzierung der Darstellung von gewerblichen Bauflächen vorgenommen. Dort entfällt nach den Eingemeindungen die Notwendigkeit, Flächen für eine gewerblich-industrielle Entwicklung bereitzustellen. Nutzungskonflikte und negative Folgen für das Ortsbild können so vermindert werden. Die gewerblichen Bauflächen werden in den neuen Ortsteilen deshalb i.d.R. zugunsten der Darstellung gemischter Bauflächen zurückgenommen. Dies lässt weiterhin eine gewerbliche Entwicklung zu; diese muss durch die veränderte Darstellung aber stärker auf die Belange der angrenzenden Wohnnutzung und des Ortsbildes Rücksicht nehmen.

Ausnahmen werden nur dort gemacht, wo bereits gewerblich-industrielle Nutzungen bestehen und diesen eine Sicherung und Weiterentwicklung ermöglicht werden soll; dies betrifft Flächen in Zehlendorf und Schmachtenhagen.

Eine bislang gewerbliche Baufläche in Schmachtenhagen, gelegen nördlich des bestehenden Bauernmarktes, wird nun ebenfalls als Sonderbaufläche, Zweckbestimmung Bauernmarkt (vgl. Kapitel 3.6) dargestellt, um dieser, für den agrarisch geprägten Teilraum Oranienburgs wichtigen gewerblichen Institution eine weitere Entwicklung zu ermöglichen. Zugleich sollen dadurch andere, für den Charakter des Ortes u.U. abträgliche Ansiedlungsbegehren vermieden werden.

Die Darstellung gewerblicher Bauflächen umfasst insgesamt folgende Bereiche:

- Gewerbepark Nord,
- Flächen östlich und westlich der Lehnitzstraße,
- Flächen östlich und westlich der Sachsenhausener Straße,
- Gewerbeflächen westlich der André-Pican-Straße,
- Flächen auf dem ehemaligen Flugplatz (Flächen des Rahmenplanes Nord und Flächen nördlich und südlich der Birkenallee),
- Gewerbegebiet im Süden von Germendorf,
- Gewerbegebiet in Zehlendorf,
- Gewerbegebiet in Schmachtenhagen (südlich des Bauernmarktes; reduzierter Flächenumfang) und
- Gewerbegebiet in Wensickendorf (westlicher Ortsrand)

Insgesamt stehen in Oranienburg (Kernstadt einschließlich Sachsenhausen und Germendorf) durch die Darstellungen im Flächennutzungsplan rund 300 ha gewerbliche Bauflächen, der größte Teil davon für industrielle Nutzung, zur Verfügung. Durch die gegenüber den früheren Flächennutzungsplänen veränderten Darstellungen erfolgt eine deutliche Verbesserung in der Qualität der angebotenen gewerblichen Bauflächen durch:

- Ausweisung großflächigerer Flächenangebote,
- Ausweisung siedlungsstrukturell geeigneterer Flächen,
- Ausweisung von Flächen, die verkehrlich gut oder hervorragend erschlossen sind.

Das Flächenangebot wird sowohl stadtverträglicher wie auch besser vermarktbar.

Zusätzlich zu den noch bestehenden Flächenreserven im Bestand erweitert sich das Flächenangebot damit auf insgesamt rund 80-85 ha.

Darstellung im Plan

Wegen der unterschiedlichen Anforderungen an die gewerblichen Bauflächen aufgrund ihrer Lage im Stadtraum, ihrer zukünftigen Bedeutung und der Qualität der Erschließung werden zwei Arten der Darstellung gewählt:

- G1 Gewerbliche Baufläche Typ 1; auf diesen Flächen soll grundsätzlich die Ansiedlung des gesamten Spektrums gewerblich-industrieller Nutzungen, d.h. auch von Anlagen, die nach dem Bundesimmissionschutzgesetz zu genehmigen sind, möglich sein.
- G2 Gewerbliche Baufläche Typ 2; hier sind höhere Anforderungen hinsichtlich Art und Intensität der Nutzung, Gestaltung und Begrenzung

der Emissionen zu stellen. Die zulässigen Nutzungen sollen sich an den für Mischgebiete geltenden Bestimmungen orientieren.

3.6 Sonderbauflächen

Ausgangslage

Bauliche Nutzungen, die sich nicht oder nur schwer in die in der Baunutzungsverordnung vorgesehenen Bauflächen-Kategorien Wohnbaufläche/gemischte Baufläche/gewerbliche Baufläche/Gemeinbedarfsfläche integriert lassen, können im Flächennutzungsplan als Sonderbauflächen dargestellt werden.

Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes Oranienburg sind dies vor allem folgende schon bestehende Nutzungen:

- die Fläche von Gedenkstätte und Museum Sachsenhausen einschließlich des angrenzenden ehemaligen Kasernenbereiches bis an die Bernauer Straße,
- Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe über 1.200 m² Geschossfläche,
- Erholungseinrichtungen wie Wochenend- und Ferienhäuser und das Freizeitbad.

Die Darstellung von Gedenkstätte und Museum Sachsenhausen nördlich der Bernauer Straße als "Gedenkort" umfasst auch Flächen, die nicht funktional zur Gedenkstätte und Museum gehören, diesem aber historisch zuzuordnen sind und deren Entwicklung darum nur in Abstimmung mit der eigentlichen Gedenkstätte erfolgen soll (z.B. Industriebauhof, ehemaliges SS-Truppenlager). Teile der historisch zugehörigen Flächen sind als Gemeinbedarfsflächen dargestellt. Ihre Entwicklung unter Berücksichtigung der Belange der Gedenkstätte ist damit ebenfalls gewährleistet (vgl. hierzu auch die Kapitel 3.8.4 Gemeinbedarf und 4.1 Denkmalschutz/Erhaltung baulicher Anlagen).

Flächen für großflächigen Einzelhandel konzentrieren sich in der Kernstadt auf ehemals gewerblich-industriell genutzte Flächen an der Sachsenhauser Straße, im Bereich des östlichen Havelufers nördlich der Bernauer Straße sowie auf dem Standort des ehemaligen Kaltwalzwerks ("Oranienpark"). Die Sonderbauflächen für großflächige Handelsbetriebe sind in der verbindlichen Bauleitplanung durch B-Pläne bzw. Vorhaben- und Erschließungspläne konkretisiert worden. Dabei wurde darauf geachtet, zentrumsunverträgliche Nutzungen auszuschließen.¹

¹ Vgl. hierzu MSWV: Runderlass Nr. 23/2/1999 vom 15.8.1999, "Einzelhandelserlass"

Ein weiterer großflächiger Handelsstandort befindet sich in Germendorf (nördlich Annahofer Weg).

Eine Fläche mit besonderem Charakter ist der Bauernmarkt in Schmachtenhagen. Hier verbindet sich die Funktion eines landwirtschaftlichen Betriebes mit Einzelhandelseinrichtungen ("Bauernmarkt"). Es erfolgt die gezielte Vermarktung regionaler Produkte, z.T. aus der eigenen Produktion. Darüber hinaus werden Freizeit- und touristische Aktivitäten angeboten. Die schon bestehenden auf Verkauf und Dienstleistung bezogenen Flächen werden als Sonderbaufläche "Bauernmarkt" dargestellt.

Die T.U.R.M. - Erlebniscity mit ihrem vielfältigen Sport -und Freizeitangeboten wird einschließlich der zugehörigen Freifläche als Sonderbaufläche "Freizeitzentrum/Sport" dargestellt.

Freizeit/Tourismus

Die erfolgte Erweiterung des Schlossparks nach Norden im Zuge der Landesgartenschau 2009 (LAGA) nimmt in einem räumlich abgegrenzten Bereich bauliche Einrichtungen für Ausstellungs-, Fest- und Freizeitaktivitäten auf. Über eine zusätzliche Fußgänger- und Radfahrerbrücke über die Havel ist die Fläche erschlossen. Die Sonderbaufläche bezieht auch das Umfeld des Wasserwanderstützpunktes an der Havel mit Serviceanlagen, Caravan-Stellplatz und Zeltplatz ein. Mit der gewählten Bezeichnung wird der Spielraum für die Nachnutzung der Fläche seit 2010 eröffnet. Auch die Nutzung als Festplatz für die Stadt Oranienburg soll perspektivisch möglich sein.

Flächen für Wochenendhausnutzungen sind in Randlagen der Stadtteile sowie in den meisten Ortsteilen zu finden. Sie sind überwiegend durch Gebäude geprägt, die der Freizeit und Erholung dienen. Sie sollen nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.

In einzelnen Lagen sind dennoch auch dauerhafte Wohnnutzungen anzutreffen. Aufgrund der vielfach unzureichenden Erschließung durch verkehrliche und technische Infrastruktur, der peripheren Lage im überwiegend grün geprägten Außenbereich, und der baulichen Verdichtung stellen einzelne Gebiete erhebliche Konfliktpotenziale dar. Zu nennen sind: Beeinträchtigung von Natur und Landschaft, unwirtschaftliche Erschließung, steigendes Verkehrsaufkommen (insbesondere in motorisierten Individualverkehr) und Zersiedelung bzw. Auflösung des geschlossenen Siedlungsbildes.

Schwerpunkte, in dem die genannten Konflikte aufgetreten sind:

- Bernöwe,
- Schmachtenhagen-Süd,
- Tiergartensiedlung (westlicher Bereich).
- Oranienburg-Süd/Lehnitz beiderseits der Havel

Um eine weitere Fehlentwicklung zu vermeiden, kann hier die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich werden.

Bei der in Malz als "Werft" dargestellten Sonderbaufläche handelt es sich um einen seit Jahrzehnten bestehenden industriell geprägten Betrieb. Im Hinblick auf seine wirtschaftliche und arbeitsmarktpolitische Bedeutung soll der Standort gesichert werden.

Durch die Darstellung als Sonderbaufläche Werft (nicht gewerbliche Baufläche) wird der besondere Wasserbezug der Nutzung verdeutlicht. Eine nicht

wasserbezogene Nutzung soll hier ausgeschlossen werden. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Betrieb in räumlich exponierter Lage im Landschaftsraum an der Verbindung von Havel und HOW und damit im laut LEP B-B zu schützenden Freiraumverbund liegt.

Da es sich um einen bestehenden und zu erhaltenden Betrieb handelt, die Flächenausdehnung klar abgrenzt, d.h. eine weitere Ausdehnung in den Landschaftsraum nicht möglich und Beeinträchtigungen des Freiraumverbundes im Sinne der Punkte 5.1 (G) und 5.2 (Z) nicht zu erwarten sind, ist die Darstellung mit den in Punkt 5 des LEP B-B, Steuerung der Freiraumentwicklung formulierten Anforderungen vereinbar.

Leitsätze

1. Sonderbauflächen werden in Oranienburg zielgerichtet dort dargestellt, wo für die Entwicklung der Stadt wichtige Vorhaben vorgesehen sind. Schwerpunkte sind Erholung/Tourismus und Kultur sowie die Stärkung des Zentrums durch großflächigen Einzelhandel.
2. Wichtigste großflächige Einrichtung für den kulturbezogenen Tourismus sind Gedenkstätte und Museum Sachsenhausen.
Bei der Entwicklung des Umfeldes sind der Bedeutung des Ortes unverträgliche Nutzungen zu vermeiden.
3. Für die Förderung des Tourismus und der Erholung mit übergemeindlicher Bedeutung sollen bestehende Gebiete für die Wochenend- und Ferienerholung sowie Freizeiteinrichtungen gesichert und entwickelt werden.
Zusätzliche Potenziale sollen durch Umnutzung oder Stärkung vorhandener Anlagen oder auch Neuanlagen erschlossen werden, insbesondere für den wasserbezogenen Tourismus.
4. Weitere Schwerpunkte der Entwicklung sind die Ansiedlung von Einrichtungen im Bereich der Heilbehandlung, Senioren- oder Behindertenbetreuung, die Stärkung der regionalen Wirtschaft etwa durch Vermarktung lokaler Produkte und die Sicherung der vorhandenen Flächen für den Einzelhandel (soweit aufgrund ihrer Größe nicht in gemischten Bauflächen entwickelbar). Bei der Entwicklung von Handelsstandorten sind die Anforderungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Oranienburg und der Sortimentsliste (vgl. Kapitel 3.4 und Anhang 4) zu berücksichtigen.

Planungen

Gegenüber den bereits bestehenden Nutzungen, die als Sonderbauflächen einzustufen sind und als solche dargestellt werden (s.o. Ausgangslage), erfolgen weitere Darstellungen:

- Gedenkort
Der der Gedenkstätte und dem Museum Sachsenhausen vorgelagerte Truppenlager-Komplex wird ebenfalls als Sonderbaufläche Gedenkort (mit hohem Grünanteil) dargestellt. Dies soll die bestehenden Einrichtungen der Gedenkstätte und die Realisierung der bekannten Planungsabsichten (Entwurf des Architekturbüros Daniel Libeskind) ein-

schließlich einer öffentlichen Parkanlage sichern. Die ehemaligen SS-Kasernen gehören nicht zum "Museum und Gedenkstätte Sachsenhausen", beide Flächen sind jedoch zeitgeschichtliche Zeugen des NS-Terrors, welche für nachfolgende Generationen lesbar bleiben sollen. Eine Bebauung des SS-Kasernengeländes, welche sich negativ auf den Gedenkort des Bereichs "Museum und Gedenkstätte Sachsenhausen" auswirkt soll durch diese Darstellung vermieden werden. Konkretere, gebäudeweise Nutzungszuweisungen müssen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geklärt werden.

- Handel

Vor dem Schloss, auf der Fläche zwischen Breite Straße, Berliner Straße und Havelstraße wird eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel dargestellt. Damit sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, durch Ansiedlung eines attraktiven Einzelhandelsangebotes ("Magnet") den historischen Kern des Stadtzentrums in seiner funktionalen Bedeutung zu stützen.

Analog gilt diese Begründung für die Darstellung einer Sonderbaufläche für den Handel an der Rungestraße.

In Schmachtenhagen wird ein kleinflächiger Standort für die lokale Versorgung dargestellt.

- Bauernmarkt

Zwischen Zehlendorfer Chaussee und Bahnlinie wird eine ergänzende Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Bauernmarkt" dargestellt. Sie wird bereits heute in Einzelfällen für Sonderveranstaltungen des Bauernmarktes genutzt, dient also dessen wirtschaftlicher Funktionsfähigkeit. Verkehrlich gut erschlossen und in unmittelbarer Nachbarschaft zu den bestehenden Flächen soll durch die Darstellung als Sonderbaufläche "Bauernmarkt" die Voraussetzung geschaffen werden, den für Oranienburg wichtigen Betrieb zu erhalten und ihm weiter Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.

Die Darstellung als Sonderbaufläche "Bauernmarkt" - statt gewerblicher Baufläche - soll mögliche funktionale, Ortsbild und Bedeutung Schmachtenhagens, störende bauliche Entwicklungen vermeiden. Durch die nördlich angrenzende Bahnlinie ist zum offenen Landschaftsraum eine klare Zäsur gesetzt.

- Sport, Bildung, Freizeit

Die unter Denkmalschutz stehende frühere Lungenheilstätte am Grabow-See (bis 1994 als Kaserne genutzt) soll erhalten und zur Qualifizierung des touristischen Angebotes Oranienburgs ausgebaut werden (Sonderbaufläche "Bildung, Sport, Freizeit").

Konkrete Planungen dazu gibt es noch nicht. Die naturräumliche Lage begründet jedoch die Attraktivität des Standortes. Eine Erschließung kann von Schmachtenhagen aus über den Malzer Weg erfolgen. Eine Nutzung der Fläche für Wohnzwecke - auch in Teilbereichen - ist nicht beabsichtigt.

- Wochenendhausnutzungen

In folgenden Bereichen wird gegenüber dem vorangegangenen Flächennutzungsplan eine zusätzliche Darstellung von Sonderbauflächen für Wochenendhausnutzungen vorgenommen:

- Anglersiedlung; es erfolgte eine geringfügige Erweiterung der Sonderbaufläche auf Flächen der früheren Stadt Oranienburg. Grundlage dafür waren die vorgefundene Bestandsbewertung, d.h. tatsächliche bauliche Nutzung und die Freihaltung der naturschutzrechtlich gesicherten Flächen. Eine weitergehende Entwicklung dieses Raumes ist wegen der naturschutzrechtlichen Belange und der schwierigen Erschließungssituation nicht vorgesehen.
- Im Bereich Upstall wurden über einen längeren Zeitraum hinweg auf zwei Flächen Wochenendhäuser innerhalb eines Waldgebietes geschaffen. Nach eingehender Prüfung wurde festgestellt, dass die bereits erreichte Größenordnung der Nutzung es geraten erscheinen lässt, durch die Darstellung eines Sondergebietes einen planungsrechtlichen Rahmen abzustecken, um die zukünftige Entwicklung steuern zu können. Durch die Darstellung als Sonderbaufläche für Wochenendhausnutzung soll eine dauerhafte Wohnnutzung, bauliche Verdichtung und der Anspruch an eine umfängliche Erschließung ausgeschlossen werden. Sowohl das Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz wie auch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung haben einer Bauflächendarstellung im FNP im Rahmen des vorhandenen Bestandes zugestimmt.
- Schmachtenhagen West-Amselgrund: Hier wird eine bestehende, über lange Zeit gewachsene Nutzung am Rand des bestehenden Siedlungsraumes dargestellt und in seiner Ausdehnung damit definiert.

- Tankstelle

Am Kreuzungspunkt von B 96 und B 273 wird eine Sonderbaufläche Tankstelle dargestellt. An dieser lokalen wie regional/überregional bedeutsamen Schnittstelle des motorisierten Individualverkehrs ist diese Nutzung einschließlich dazugehöriger Serviceeinrichtungen geeignet untergebracht.

- Fotovoltaik

Durch die Darstellung einer Sonderbaufläche Fotovoltaik wird die Option eröffnet, an geeigneter Stelle die Errichtung einer wirtschaftlichen Anlage für erneuerbare Energien zu ermöglichen. Damit wird ein zukunftssträchtiger Beitrag zur Revitalisierung der Konversionsfläche des ehemaligen Flugplatzes geleistet. Im Kontext mit der geplanten gewerblich-industriellen Nutzung östlich der B 96 kann hier vertraglich eine umweltfreundliche Form der Energiegewinnung angeordnet werden. Durch die Lage an der Straße ist zumindest auf der Ostseite der Fotovoltaikanlage eine Verschattung nachhaltig ausgeschlossen. Gegenüber der Bebauung im Raum Leegebruch erfolgt eine klare siedlungsstrukturelle Zäsur durch den Freiraum des Muhrgrabens.

Im Zuge der Bearbeitung des Landschaftsplanes und des Umweltberichtes wurden weitergehende Bewertungen des Vorhabens erarbeitet, um die Raumverträglichkeit zu prüfen. Bei Beachtung der formulierten Maß-

gaben ist danach eine Vereinbarkeit mit den landschaftsplanerischen Anforderungen gegeben.¹

¹ In der Stellungnahme des Büros für Landschaftsplanung vom 3. Dezember 2007 wird das Vorhaben wie folgt eingeschätzt:

Das Vorhaben umfasst die Errichtung einer Fotovoltaik-Freiflächenanlage in einem Geländestreifen von ca. 15 ha westlich anschließend an die B 96 im Bereich "Alter Flugplatz". Der Umfang der geplanten Bodenversiegelung ist gemessen am Gesamtflächenbedarf mit maximal 3 % des Vorhabengebietes relativ gering, die Flächen unter den Modulen sollen im Wesentlichen als Grün-/Weideland ausgebildet werden. Die Anlage soll eingezäunt werden.

Im derzeit gültigen Landschaftsplan (Stand 03/2002) ist das Vorhabengebiet überwiegend als nach § 32 BbgNatSchG geschützter Sandtrockenrasen und überlagernd als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Die Darstellung als Trockenrasen basiert auf Bestandsdaten aus den Jahren 1992 bis 1996.

Die aktuelle Vegetation des Vorhabengebietes wird weitgehend von ruderalen Gras- und Staudenfluren geprägt. Nur im nördlichen und mittleren Bereich sind kleinflächig an drei Stellen noch geschützte Trockenrasen vorhanden. Bei einem Ortstermin im November 2007 wurden hier geschützte Arten (Eidechse, Sand-Strohblume, Gras-Nelke) beobachtet.

Im Zuge der im Parallelverfahren zum FNP erfolgenden gegenwärtigen Neuaufstellung des Landschaftsplanes erfolgte zur frühzeitigen Offenlegung bzw. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eine Darstellung des Vorhabengebietes als "Sukzessionsfläche / kleinteiliges Mosaik aus Offenvegetation und Gebüsch mit oder ohne Bäumen, Gehölzdeckung < 70 %" sowie als Dauergrünland.

Landschaftsplanerische Gesamteinschätzung, Prüfung im Zuge der F-Plan-SUP

Das Vorhaben weist keine bauliche Verbindung mit dem Siedlungsgebiet auf, führt aber zu einer Bündelung von raumrelevanter Infrastruktur in Verbindung mit der B 96. Der Raumwiderstand ist hier gering bis mittel. Weiter westlich steigt der Raumwiderstand in Annäherung an den Muhrgraben deutlich an, hier besteht ein naturnaher, strukturreicher Landschaftsraum mit organischen Bodengesellschaften, der als Grünzäsur zwischen Oranienburg und Leegebruch sowie für den regionalen Biotopverbund von erheblicher Bedeutung ist.

Durch das Vorhaben sind erhebliche und nachhaltig wirksame Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Landschaftsbild sowie Arten und Biotope zu erwarten, die aber ausgleichbar bzw. ersetzbar erscheinen. Für die übrigen Schutzgüter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Durch die CO₂-neutrale Produktion von Strom im Rahmen des Vorhabens wird der Ausstoß von CO₂ und anderen Schadstoffen an anderer Stelle vermieden, was insbesondere dem Schutzgut Klima/Luft positiv zuzurechnen ist.

Vermeidung und Minimierung

Die Bereiche mit Trockenvegetation und entsprechender Artenausstattung sind für das Schutzgut Arten und Biotope von hoher Bedeutung. Die nach § 32 geschützten Bereiche und solche mit Vorkommen geschützter Arten sollten vom Vorhaben ausgespart werden und mit in das Pflegeregime integriert werden, mit dem vielfältige und artenreiche Wiesengesellschaften innerhalb der gesamten Anlage entwickelt werden sollten.

Eine gute äußere Eingrünung der Anlage durch heckenartige Gehölzpflanzungen an den Rändern sollte zur Einbindung in das Landschaftsbild erfolgen und dabei auch mögliche Lichtreflexionen in den Landschaftsraum verhindern.

Die Zaunanlage sollte möglichst durchlässig für Kleinsäuger gehalten werden.

- Marina

Die Anlage einer gewerblich betriebenen Marina für Freizeitwassersport ist eine Möglichkeit, die touristische Bedeutung Oranienburgs zu stärken. Es bestehen Überlegungen im Rahmen der Wassersportinitiative Nordbrandenburg (WIN), verbindliche Standortplanungen bzw. -darstellungen gibt es aber noch nicht.

Wichtige Anforderungen an eine Ansiedlung sind:

- gute verkehrliche Erreichbarkeit,
- keine Beeinträchtigung der Belange von Natur- und Umweltschutz,
- Abstand zu Wohnbauflächen oder anderen sensiblen Nutzungen,
- gestalterische Einfügung in Stadt- und Landschaftsbild,
- Abstimmung mit den Belangen der Bundeswasserstraßenbehörden.

Bei Vorliegen einer konkreten Planung scheint es geboten, diese planungsrechtlich als Sondergebiet im Rahmen eines B-Plan-Verfahrens zu entwickeln.

Darstellung im Plan

Sonderbauflächen werden in orange dargestellt.

Flächen, die überwiegend einen grünen, landschaftlichen Charakter erhalten sollen, sind grün mit einem orangefarbenem Rand dargestellt ("mit hohem Grünanteil"; mindestens 66% unbebaute Fläche).

Die konkrete Nutzung ist durch einen Schriftzug bzw. eine in der Legende erläuterte Abkürzung benannt.

3.7 Gemeinbedarf/öffentliche Einrichtungen

Grundlage für die Darstellung von Infrastrukturangeboten ist die Kulisse der Bauflächen, insbesondere für die Wohnnutzung, mit der eine erwartete Bevölkerungszahl bzw. -entwicklung sowie deren räumliche Verteilung verbunden ist. Darüber hinaus sind im Rahmen der notwendigen Beteiligungen die Aussagen und Planungen der hierfür verantwortlichen Fachämter der Stadt Oranienburg bzw. anderer relevanter Träger in die Plandarstellung und Begründung eingeflossen.

Das Spektrum des erwarteten Zuwachses aus der FNP-Kulisse sowie in den vorliegenden Prognosen reicht von 1.000 bis ca. 4.000 Einwohner (vgl. hierzu die Kapitel 3.1 Bevölkerung und 3.3 Wohnen).

Die Erschließung der Anlage sollte möglichst direkt auf vorhandenen Wegen an die bestehenden Verkehrswege erfolgen.

Unter Beachtung der o.g. Maßgaben ist das Vorhaben mit landschaftsplanerischen Zielsetzungen bedingt vereinbar.

Um auch die langfristige Entwicklungsperspektive der der Stadt zu berücksichtigen und die Attraktivität Oranienburgs als Wohnstandort zu sichern, werden deshalb weitere Standorte, die in den Fachplanungen nicht berücksichtigt wurden, dargestellt. Dies gilt nicht nur für die Zahl der notwendigen Einrichtungen, sondern auch für ihre räumliche Verteilung über das Stadtgebiet.

Die langfristige Bevölkerungserwartung bis 2030 mit

- einen Rückgang der Jahrgänge bis 15 Jahre (um 9,4 %),
- einen vergleichbaren Rückgang der Jahrgänge 15 bis unter 65 Jahre alten Personen und
- einen spürbaren Anstieg der Senioren über 66 Jahre (61,2 %!)

führt zu einem sehr differenzierten Rückgang bzw. Zuwachs an Nachfrage nach den unterschiedlichen Einrichtungen. Mit der Standortplanung muss also nicht nur auf quantitative Veränderungen, sondern auch auf den Altersaufbau der Bevölkerung reagiert werden.

Im Zuge der Konkretisierung der Bauleitplanung bzw. der Fortschreibung der Fachplanungen sind die Ziele, d.h. vor allem hinsichtlich der Flächen- und Standortdarstellungen zu harmonisieren und laufend zu aktualisieren.

Leitsätze

1. Oranienburg muss als Kreisstadt und Zentrum im engeren Verflechtungsbereich weitere Flächen für übergeordnete Gemeinbedarfseinrichtungen nicht nur für die Stadt, sondern auch für das mit zu versorgende Umland in ausreichender Größe bereitstellen.

Die Flächennutzungsplanung hat deshalb Sorge für die Darstellung entsprechender Flächen zu tragen. In diesem Zusammenhang ist auch die Ansiedlung überörtlich bedeutsamer Einrichtungen im Bereich von Ausbildung und Forschung anzustreben. Hierfür notwendige Flächen sind im Fall einer konkreten Standortnachfrage planerisch zu entwickeln und zu sichern. Entsprechende Einrichtungen sollen auch für nicht motorisierte Besucher erreichbar sein.

2. Zur Weiterentwicklung Oranienburgs als attraktiver Wohnstandort gehört auch, die Bevölkerung rechtzeitig und ausreichend mit Gemeinbedarfseinrichtungen zu versorgen.

Entsprechende Einrichtungen können und sollen in die vorhandene Bebauung integriert werden. Zugleich muss bei veränderten demographischen Bedingungen weiterhin eine ausreichende Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen gewährleistet sein.

3. Aufgrund der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung Oranienburgs ist davon auszugehen, dass für die Planung der sozialen Infrastruktur (z.B. Kindergärten, Schulen, Jugendfreizeiteinrichtungen) überwiegend keine neuen Standorte bereitzustellen sind.

Durch die zu erwartenden veränderten Verteilungsmuster - begrenzte Zuwächse in den Randlagen, erwartete Bevölkerungsreduzierung im Innenstadtbereich - sowie durch die fortschreitende Änderung des Altersaufbaus muss die Tragfähigkeit der Einrichtungen laufend überprüft werden.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können ggf. aus den Wohnbauflächen oder den gemischten Bauflächen zusätzliche Standorte entwickelt werden. Für zu schließende Standorte sind Nachnutzungskonzepte zu entwickeln, die auf andere Nachfragen reagieren können.

4. Bei der Planung und Standortsicherung ist nicht nur die quantitativ ausreichende Versorgung, sondern auch eine gleichmäßige räumliche Verteilung der Standorte über den Siedlungsraum zu berücksichtigen. Entscheidungen über den Ausbau oder die Schließung von Einrichtungen aufgrund der demografischen Entwicklung und damit verbundener geringerer Nachfrage sind mit den Folgen für den Stadt-/Ortsteil rückzukoppeln.
5. Vor Aufgabe und Neuausweisung von Gemeinbedarfsstandorten soll der Erhalt vorhandener Flächen stehen.
Durch Umbau, Erweiterung oder Neuerrichtung am vorhandenen Standort kann - soweit erforderlich - die Qualität der Versorgung verbessert werden.
6. Nachholbedarf besteht bei ansprechenden Kultureinrichtungen.
In einer Gesellschaft, die immer mehr Freizeit hat, spielen sie als Standortfaktoren eine bedeutende Rolle.
7. Die Versorgung mit einem quantitativ und qualitativ ausreichenden Sportflächenangebot ist deshalb eine wichtige öffentliche Aufgabe. Denn Sport übernimmt wichtige gesellschaftliche, gesundheitliche und bildungspolitische Aufgaben. Dies bedeutet nicht, dass alle Einrichtungen öffentlich errichtet und betrieben werden müssen. Auch ein privatwirtschaftlich organisiertes Sportangebot kann insbesondere für die Funktion als Mittelzentrum bedeutsame Angebote schaffen.
8. Vorrangig sollen die bestehenden Sportstätten erhalten und modernisiert werden.
Für vorhandene und nicht im Bestand ausgleichbare Defizite in der Versorgung sind auch Neuausweisungen vorzusehen. Bei der Neuanlage von Sportstätten ist darauf zu achten, dass die Einrichtungen mehrfach und ganztägig nutzbar sind.
9. Flächensicherung und innovative Bewirtschaftungs- und Nutzungskonzepte sind erforderlich,
um die Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen in Zeiten knapper Finanzmittel und sich verändernder Nachfrage aufgrund der demografischen Entwicklung zu gewährleisten.

Darstellung im Plan

Gemeinbedarfsflächen werden einheitlich in rot-violett dargestellt. Die konkrete Nutzung ist durch ein Symbol benannt, das in der Legende erklärt wird. Bei kleineren Flächen (in der Regel unter 1 ha) wird nur das Symbol verwendet. Ein Symbol kann mehrere gleichartige Einrichtungen am Standort darstellen.

Da kleinteilige Einrichtungen mit lokalem Charakter im Regelfall aus den Bauflächen entwickelbar sind (vgl. Kapitel 1.3., Grundsätze...), ist eine Darstellung nicht erforderlich.

3.7.1 Kindertagesstätten

Ausgangslage

Kindertagesstätten sind:

- Krippen (für Kinder bis unter 3 Jahre),
- Kindergärten (3 bis unter 6 Jahre),
- Horte (für Grundschüler Klasse 1 bis 6),
sowie gemischte und kombinierte Einrichtungen.

Nach Angaben der verantwortlichen Verwaltung der Stadt Oranienburg sind entsprechend dem Bedarfsplan vom Oktober 2004 in der Stadt einschließlich allen Ortsteilen vorhanden und werden genutzt:

Kindereinrichtungen der Stadt und in freier Trägerschaft
(Bestand)

Kindergarten Eden	Struveweg 102 A
"Flax und Krümel"	Rüdesheimer Straße 6-8
"Krümelhausen"	Wernigeroder Straße 26A
Sachsenhausen "Kleine Strolche"	Friedrichstraße 42+ 44
Kinderhaus	Rungestraße 35
"Knirpsenland"	Sandhausener Weg 9
"Stadtmusikanten"	Martin-Luther-Straße 23
"Zwergenhaus"	Ludwigshafener Straße 13
"Am Schlosspark"	Kanalstraße 23
"Zwergenhaus"	Friedrichsthal Straße zum Wald 14
"Drehrumbum"	Wensickendorf Hauptstraße 17
"Bäkestrolche"	Schmachtenhagen Schmachtenhagener Dorfstraße 14 und 33
"Rappelkiste"	Zehlendorf Alte Dorfstraße 23
"Pustebume"	Germendorf Germendorfer Dorfstraße 62
"Lehnitz"	Lehnitz Friedrich-Wolf-Straße 24

Hort Comenius-Schule	Am Schlosspark
Hort und Kita Friedrich Fröbel	Kitzbühler Straße 1

Hort Havelsschule	Innsbrucker Straße 19/ Albert-Buchmann-Straße 13
Hort Eden	Struweweg 100
Hort Waldschule	Kölner Straße 21
Hort Lehnitz	Dianastraße 13
Hort Freie Adventsschule	Friedrichsthaler Chaussee 18

Neben den Kindergärten stehen 11 Tagespflegestellen für die Betreuung von Kindern im Alter von 2 Monaten bis 3 Jahren zur Verfügung.

Planungen

Das Dritte Gesetz zur Änderung des Kindertagesstättengesetzes des Landes Brandenburg vom 17.12.2003 definiert in § 1 den Rechtsanspruch auf Erziehung, Bildung, Betreuung und Versorgung in Kindertagesstätten für Kinder vom vollendeten dritten Lebensjahr bis zur Versetzung in die fünfte Schuljahrgangsstufe. Bei der Planung des bedarfsgerechten Angebots sind die Erreichbarkeit, die tatsächliche Inanspruchnahme und das Wunsch- und Wahlrecht der Leistungsberechtigten zu beachten.

Eine attraktive Versorgung mit einem wohnungsnahen Kindergarten ist ein wichtiges Argument für junge und mobile Familien bei der Entscheidung auf Verbleib oder auf Suche nach einem neuen Wohnort. Die vorhandenen Standorte sollen deshalb auch bei rückläufigen bzw. langfristig geringeren Kinderzahlen aufrechterhalten werden, um ein möglichst flächendeckendes Angebot dieser wohnungsnahen Einrichtungen zur Sicherung der Attraktivität des Wohnungsstandorts Oranienburg aufrecht zu erhalten und um ggf. Kapazitäten für zuziehende Kinder anzubieten.

In Stadtteilen mit zu erwartender weiterer schrittweiser Verdichtung der Wohnnutzung oder dort, wo größere Bauprojekte geplant sind, sollen Flächen für zukünftige Standorte freigehalten werden. Hierzu sind Liegenschaften der Stadt heranzuziehen, um Kosten für Grundstückserwerb zu vermeiden; diese Flächen müssen deshalb auch im Eigentum der Stadt verbleiben.

Insbesondere für den Stadtteil Süd ist aufgrund der überdurchschnittlich positiven Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren die Versorgung aufrecht zu erhalten und auszubauen. Im Stadtteil Süd werden im Flächennutzungsplan deshalb zwei neue Standorte vorgesehen. Eine Einrichtung besteht bereits.

Als weitere Neubauten zur Deckung zukünftigen Bedarfes sind dargestellt:

- Heidelberger Straße/Neustadt
- Walther-Bothe-Straße/Weiße Stadt.

Die Klärung der Frage, in welchem Zeitraum und in welchem Umfang es tatsächlich zu einer Realisierung von neuen Standorten kommen muss und inwiefern z.B. durch Mehrfachnutzung bestehender Infrastruktureinrichtungen oder durch den Ausbau vorhandener Kapazitäten der Bedarf gedeckt werden kann, ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der fortzuschreibenden Kindergarten-Bedarfsplanung vorzunehmen.

Plätze für den Vorschul- und Hortbereich werden in den vorhandenen Einrichtungen nach Einschätzung der Bedarfsplanung auch langfristig ausreichend zur Verfügung gestellt werden können.

3.7.2 Schulen

Ausgangslage

Oranienburg verfügt über alle für ein Mittelzentrum und eine Kreisstadt erforderlichen Bildungseinrichtungen der Primar- und Sekundarstufen. Die Verteilung der Standorte über das Stadtgebiet sichert - mit Ausnahme der südlichen Bereiche des Ortsteils Oranienburg-Süd - ein flächendeckendes Schulangebot.

Die neuen Ortsteile verfügen über die notwendigen Schuleinrichtungen im Primarbereich.

Grundschulen

Comenius-Grundschule	Schlossplatz 4
Kinderschule Oberhavel (privat)	Struveweg 500
Grundschule Sachsenhausen	Friedrichstraße 44a
Havelschule-Grundschule	Albert-Buchmann-Straße 11
Waldschule Oranienburg	Kölner Straße 21
Grundschule Friedrich Wolf Lehnitz	Dianastraße 13
Grundschule Friedrichsthal	Friedrichsthaler Chaussee 29-31
Freie Adventschule Oberhavel	Friedrichsthaler Chaussee 18
Grundschule Germendorf	Am alten Bahnhof 6
Grundschule Schmachtenhagen	Schmachtenhagener Dorfstraße 33

Ober- und Gesamtschulen

Jean-Clermont-Schule Ganztagsschule	Hermann-Löns-Straße 5
Torhorst-Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe	Walther-Bothe-Straße 30

Gymnasien und Oberstufenzentren

Louise-Henriette-Gymnasium	Dr.-Kurt-Schumacher-Straße 8
Friedlieb-Ferdinand-Runge-Gymnasium	Stralsunder Straße 13
Georg-Mendheim-Oberstufenzentrum (OSZ OHV I - Wirtschaft, Standorte Oranienburg)	Germendorfer Allee 17 und André- Pican-Straße 39
Mosaik-Gymnasium Oberhavel	

Mühlenfeld 11-12

Weitere Bildungseinrichtungen

Lindeschule (Allgemeine Förderschule)	Bernauer Straße 55
Kreismusikschule Oberhavel	Waldstraße 38
Kreisvolkshochschule Oberhavel	Havelstraße 18
Luisenhof (Landwirtschaftsschule)	Germendorfer Allee 17
Schule St. Johannesberg Sonderschule für Kinder und Jugendliche mit geistiger	Hildburghausener Straße 4

Behinderung	
Landesfachhochschule der Polizei	Bernauer Straße 146

Planungen

Nahezu alle Schulstandorte sollen erhalten werden. Der erwartete Rückgang der zu versorgenden Jahrgänge infolge sinkender Geburtenzahlen erfordert im Grundsatz keine neuen Standortdarstellungen im Flächennutzungsplan.

Mittel- bis langfristig werden auch Überlegungen zu Nachnutzungen einzelner Grundschulstandorte erforderlich sein. Insbesondere der Standort der Comenius-Grundschule kommt dafür im Kontext der Wiederherstellung und Aufwertung des Schlossparkes und der übrigen überörtlich bedeutsamen Freiflächen im Umfeld des Schlosses in Frage. Der Standort ist deshalb im Plan nicht mehr dargestellt. Als Ersatz ist eine Fläche an der westlichen Walther-Bothe-Straße vorgesehen.

Im Stadtteil Süd ist ein neuer Schulstandort dargestellt. Bei der weiteren Verdichtung der Wohnnutzung wird so die Entwicklung eines wohnortnahen Standortes erleichtert.

Die Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Schule können auch öffentliche Spielplätze oder andere öffentlich zugängliche Freiraumnutzungen umfassen.

Ebenso wie für die Kindertagesstätten ist eine laufende Aktualisierung und Fortschreibung der Bedarfsplanungen erforderlich.

3.7.3 Soziale Einrichtungen

3.7.3.1 Betreuungseinrichtungen

Ausgangslage

Oranienburg verfügt über ein differenziertes Wohn- und Betreuungsangebot, speziell zugeschnitten auf die Bedürfnisse älterer Menschen.

Betreutes Wohnen für geistig Behinderte ("Emilienhof")	Gut Annagarten
Altenpflegeheim	Villacher Straße 4
Altersgerechter Wohnraum	Berliner Straße 45
Altersgerechtes Wohnen	Robert-Koch-Straße 28
Behindertenwohnheim und -werkstätten St. Johannesberg	Berliner Straße 91/93
Friedrich-Weißler-Haus der Inneren Mission	Granseer Straße 1

Weitere Einrichtungen bestehen in Friedrichsthal und Lehnitz. Mit dem bestehenden Angebot ist eine ausreichende Versorgung gewährleistet.

Planungen

Angesichts des wachsenden Altersdurchschnittes der Bevölkerung wird die Nachfrage in den bestehenden Einrichtungen wie auch nach neuen Wohn- und Betreuungsformen in den kommenden Jahren zunehmen. Dies ist bei der Beurteilung von zukünftigen Projekten öffentlicher, gemeinnütziger aber auch gewerblicher Träger zu berücksichtigen.

Soziale Einrichtungen können - abhängig von Umfang und ihrer genauen Funktion - in die für das Wohnen vorgesehenen Baugebiete eingeordnet und grundsätzlich aus diesem planerisch entwickelt werden. Eine Darstellung zusätzlicher Standorte im FNP ist deshalb nicht erforderlich.

3.7.3.2 Einrichtungen für Jugendliche

Ausgangslage

Oranienburg verfügt über ein breites Angebot an Jugendeinrichtungen verschiedener Träger und unterschiedlicher inhaltlicher Schwerpunkte der Arbeit.

Jugendeinrichtungen

Märkischer Sozialverein Mädchentreff "Margarita"	André-Pican-Straße 3-5
Arbeiter-Samariter-Bund Jugendtreff Yo Yo	Augustin-Sandtner-Straße 19
Christliches Jugendzentrum Oranienburg e.V. / Jugendcafé	Rungestraße 35
Humanistischer Verband Jugendclub	Mühlenfeld 12
"Kirche im Container"	Walther-Bothe-Straße 50
SaS an der Allg. Förderschule	Bernauer Straße 55 / Runge- straße 17
SaS an der Torhorst-Gesamtschule	Walther-Bothe-Straße 30/32
SaS an der Oberschule Sachsenhausen	Hermann-Löns-Straße 5
Internationale Jugendbegegnungsstätte "Haus Szczypiorski" (ehemalige Villa des "Inspektors der KZ")	Bernauer Straße
Jugend- und Begegnungsstätte Germendorf	Am Alten Bahnhof 6
Jugendraum Malz	Malzer Dorfstraße 15/17A
Jugendclub Schmachtenhagen	Schmachtenhagener Dorfstr. 33
Jugendclub Wensickendorf	Hauptstraße 56
Jugendclub Zehlendorf	Alte Dorfstraße 23/24

Weitere Angebote bestehen insbesondere durch die verschiedenen Gemeinden in ihren Räumen.

Planungen

Anders als in den Bereichen Schule und Kindertagesstätten gibt es keine verbindlichen Richtwerte für die Planung von Jugendfreizeiteinrichtungen. Vielmehr gibt es Orientierungswerte, deren Erfüllungsgrad aber angesichts des sehr differenzierten Raumangebotes und der Vielzahl an Angeboten für die Freizeitgestaltung der Jugendlichen nur schwer bestimmbar ist. Grundsätzlich ist in allen Ortsteilen Oranienburgs ein Bedarf festzustellen. Angebote der Kirchen oder auch von Sportvereinen sind bei einer Bewertung mit einzubeziehen.

Als grundsätzliches Ziel wird die Notwendigkeit formuliert, die bestehenden Einrichtungen zu erhalten. Die Einrichtung weiterer Angebote, auch in Trägerschaft kirchlicher oder sozialer Verbände, ist anzustreben. Projekte im privatwirtschaftlichen Bereich (z.B. private Freizeiteinrichtungen, Theater) sollen unterstützt werden.

Angesichts der erwarteten Bevölkerungsentwicklung, insbesondere dem Rückgang der Zahl der Kinder und Jugendlichen, erscheint es zweckmäßig, über neue Angebotsformen nachzudenken. Die Tragfähigkeit von Standorten könnte durch kombinierte Angebote in den Bereichen Kindertagesstätten/Schulen und Schulen/Jugendfreizeiteinrichtungen verbessert werden. Bei der Fortschreibung der Bedarfspläne gilt es, diesen Gesichtspunkt zu berücksichtigen.

Kleinteilige Projekte sind als Gemeinbedarfsfläche aus der Darstellung von Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen entwickelbar. Neue Standorte sind deshalb nicht dargestellt.

3.7.3.3 Weitere Einrichtungen

Ausgangslage und Planungen

In Oranienburg gibt es eine Vielzahl von der Stadt oder gemeinnützigen Vereinen bzw. freien Trägern bereitgestellter Angebote sozialer oder kultureller Art. Die nachfolgend genannten - wie auch vergleichbare Einrichtungen - sind wichtig für die sozio-kulturelle bzw. gesellschaftliche Funktionsfähigkeit der Zivilgesellschaft. Es ist deshalb auch eine Aufgabe der Stadtentwicklung, die Bereitstellung von Flächen und Räumen für ihre Aktivitäten zu ermöglichen. In der Regel sind sie, sofern sie sich nicht ohnehin in die vorhandene Nutzung einfügen, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung aus Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen entwickelbar.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung müssen viele dieser Einrichtungen - weil i.d.R. zu kleinteilig und oder in angemieteten Räumen untergebracht - nicht dargestellt werden. Folgende Standorte sind wegen ihrer gesamtstädtischen Bedeutung hier aber dennoch zu erwähnen:

- Seniorenbegegnungsstätte Sachsenhausener Str. 1 (Regine-Hildebrandt-Haus),
- Obdachlosenunterkunft Bernauer Straße 89,
- Arbeiter-Samariter- Bund (ASB) Augustin-Sandtner-Straße 19,

- Deutsches Rotes Kreuz Berliner Straße 104,

Dargestellt im Plan ist das neue Bürgerzentrum im Wohngebiet Walther-Bothe-Straße.

Kleinteilige Projekte sind als Gemeinbedarfsfläche aus der Darstellung von Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen entwickelbar.

3.7.4 Kulturelle Einrichtungen

Ausgangslage

In den letzten Jahren erfuhr Oranienburg durch umfassende Erneuerung oder Neubau eine deutliche Ausweitung seiner Standorte für kulturelle bzw. gesellschaftliche Nutzungen.

Kultureller Mittelpunkt für die Stadt und ihre Wirkung nach außen ist das umfangreich sanierte Schloss. Es dient (neben der Funktion als Sitz der Stadtverwaltung) heute musealen Zwecken. Die ehemalige Orangerie im Schlossgarten wurde ebenfalls umfangreich erneuert und kann ebenfalls für kulturelle Aufgaben genutzt werden.

Die wichtige Rolle Oranienburgs während der NS-Diktatur spiegelt sich in umfangreichen baulichen Zeugnissen dieser Zeit wider. Oranienburg ist Sitz der Stiftung Brandenburgische Gedenkstätten. Im Zentrum steht dabei das ehemalige KZ Sachsenhausen mit dem dazugehörigen "Klinkerwerk" und dem SS-Truppenlager sowie das nach dem Ende der NS-Diktatur eingerichtete sowjetische Speziallager. Diese - wie weitere Zeitzeugnisse - sind heute nicht nur als Bauwerke, sondern vielmehr als Gedenk- und Bildungsorte von großer gesellschaftlicher Bedeutung.

Mit der T.U.R.M. Erlebniscity gibt es in Oranienburg einen weiteren wichtigen Standort für vielfältige Freizeitaktivitäten. Zwar liegt der Schwerpunkt auf der sportgeprägten Freizeit- und Erholungsnutzung. Zusätzlich dazu dient der Standort aber auch für kulturelle Zwecke wie Ausstellungen/Tagungen, Schauspiel, Konzerte sowie für Musik- und Tanzveranstaltungen oder für Messen.

Die Sporthalle des Louise-Henriette-Gymnasiums wird auch als Veranstaltungshalle genutzt.

Veranstaltungsorte

Ausstellungs- und Konzertsaal	Schloss Oranienburg
Creativ-Centrum Künstlerische Freizeitbeschäftigung	Schloss Oranienburg, Haus IV
Orangerie	Im Schlosspark
Bürgerzentrum	Albert-Buchmann-Straße 17
T.U.R.M.-Erlebniscity (teilweise)	André-Pican-Straße 42
Filmpalast Oranienburg	Berliner Straße 40
Edener Heimatbühne	Struveweg
Vereinshaus Lindenring	Lindenring 20a

Kulturhaus Lehnitz	Friedrich-Wolf-Straße 31
--------------------	--------------------------

Museen

Schloss Oranienburg	Schlossplatz 1
Kreismuseum Oranienburg	Schlossplatz 1
Ständige Ausstellung EDEN Eden-Obstbausiedlung GmbH	Struweg

Gedenkstätten

Stiftung Brandenburgische Gedenkstätten	Heinrich-Grüber-Platz 3
Gedenkstätte und Museum Sachsenhausen	Straße der Nationen 22
Gedenkort/Geschichtspark "Klinkerwerk"	Westlich der Havel-Oder- Wasserstraße, nördlich der B 273

Bibliotheken

Stadtbibliothek	in der Havelpassage, Sachsenhausener Straße 41 und Außenstelle Friedrichsthaler Chaussee 24
Kinderbibliothek	Bernauer Straße 18

Planungen

Oranienburg hat als Kreisstadt und als Mittelzentrum auch die Aufgabe, kulturelle Angebote bereitzuhalten. Allerdings ist die geringe Entfernung zur Bundeshauptstadt Berlin mit einem vielfältigen kulturellen Angebot bei der Beurteilung der Notwendigkeit und letztlich auch der Wirtschaftlichkeit von öffentlichen und privatwirtschaftlichen Einrichtungen zu berücksichtigen.

Bei Prüfung von möglichen Standorten für weitere Einrichtungen bzw. bei der Prüfung von Ansiedlungsbegehren von Einrichtungen mit privatwirtschaftlichem Charakter sind

- gute Erreichbarkeit und
- die Einbindung in das städtebaulich/funktionale Umfeld

wichtige Kriterien. Geeignet wären deshalb vorrangig Standorte im Umfeld des Schlosses oder des Bahnhofs.

Es ist ein Umbau der Tennishalle in der T.U.R.M. Erlebniscity zur "Event-halle" geplant.

Zur Stärkung der Identität bzw. der Identifikation der Bewohner mit ihrem jeweiligen Ortsteil sind Aktivitäten zur Bewahrung bzw. Schaffung von Orten für kulturelle und gesellschaftliche Nutzungen zu unterstützen.

Die verschiedenen baulichen Anlagen der NS-Zeit sowie des sowjetischen Speziallagers werden erhalten und schrittweise baulich und pädagogisch erschlossen, um ihre historische Bedeutung zu vermitteln und die Erinnerung an die durch die NS-Diktatur verrichteten Leiden und Verbrechen wach zu halten und zugleich an die Geschehnisse der Nachkriegszeit zu erinnern. Wichtige Schritte dazu sind die Gestaltung des Geschichtsparks "Klinkerwerk" und der historisch angemessene Umgang mit dem ehemaligen SS-Truppenlager sowie dem sowjetischen Speziallager.

3.7.5 Öffentliche Verwaltung

Ausgangslage und Planungen

Aufgrund der Funktion Oranienburgs als Mittelzentrum ergeben sich qualitative und quantitative Anforderungen an die Ausstattung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen.

Oranienburg verfügt im Bereich der öffentlichen Verwaltung derzeit über folgende Einrichtungen:

Stadtverwaltung Oranienburg	Stadt Oranienburg, Schlossplatz 1
Kreisverwaltung Landkreis Oberhavel	Adolf-Dechert-Straße 1
Katasteramt des Landkreises Oranienburg	Rungestraße 20
Finanzamt Oranienburg	Heinrich-Grüber-Platz 3
Amtsgericht Oranienburg	Berliner Straße 38
Agentur für Arbeit, Außenstelle Oranienburg	Stralsunder Straße 30

Die Standorte der früheren Gemeindevertretungen werden als Gemeinschaftshäuser für kommunale Dienstleistungsangebote sowie für die Orts-
teilbürgermeister und Ortsbeiräte weiterhin genutzt. Sie liefern so einen
Beitrag zur Aufrechterhaltung einer bürgernahen Verwaltung.

Friedrichsthal	Friedrichsthaler Chaussee 12 und 38
Germendorf	Dorfstraße 6
Lehnitz	Friedrich-Wolf-Straße 31
Malz	Malzer Dorfstraße 15/17A
Schmachtenhagen	Schmachtenhagener Dorfstraße 33 (Schulhaus)
Wensickendorf	Hauptstraße 56
Zehlendorf	Alte Dorfstraße 52 und 23

Die bestehenden Standorte der Stadtverwaltung reichen hinsichtlich des
Flächenbedarfes für die Erfüllung der kommunalen Aufgaben grundsätzlich
aus.

3.7.6 Polizei und Feuerwehr

Ausgangslage und Planungen

Die Polizei verfügt über folgende Standorte:

Schutzbereich Polizeihauptwache	Berliner Straße 45 A
Wasserschutzpolizei Lehnitz	Magnus-Hirschfeld-Straße 24
Bundespolizei	Lehnitzstraße 36

Am Standort des früheren Polizeipräsidiums (Bernauer Straße 146) wird nach Reduzierung der Zahl der Präsidien im Land Brandenburg die Landesfachhochschule der Polizei angesiedelt. Die hierfür notwendigen Flächen sind im Plan als Gemeinbedarfsfläche dargestellt und mit dem Symbol Polizeifachhochschule gekennzeichnet.

Die Feuerwehr verfügt über folgende Standorte in Oranienburg:

Rettungswache	André-Pican-Straße 41
Feuerhauptwache Oranienburg	Julius-Leber-Str. 25
Feuerwehr Sachsenhausen	Granseer Straße 27
Feuerwehr Friedrichsthal	Keithstraße 1
Feuerwehr Germendorf	Germendorfer Dorfstraße 28
Feuerwehr Lehnitz	Mühlenbecker Weg 7
Feuerwehr Malz	Dameswalder Weg 2
Feuerwehr Schmachtenhagen	Schmachtenhagener Dorfstraße
Feuerwehr Bernöwe	Bernöwer Straße 8
Feuerwehr Wensickendorf	Berliner Weg 49
Feuerwehr Zehlendorf	Alte Dorfstraße 53 B

Standortveränderungen sind nicht geplant und entsprechend der geplanten Entwicklung der Siedlungsfläche und der Einwohnerzahl nicht erforderlich.

3.7.7 Gesundheit

Ausgangslage und Planungen

Das Kreiskrankenhaus an der Berliner Straße (Oberhavel Kliniken GmbH, Klinik Oranienburg) verfügt über die notwendige Flächengröße und die Einrichtungen zur Erfüllung der benötigten Funktionen. In Abhängigkeit vom beabsichtigten Versorgungsbereich könnte die Einrichtung sowohl als Krankenhaus der Grundversorgung als auch, wie in der ersten Fortschreibung des Krankenhausplanes Brandenburg vorgesehen, als Standort für die Regelversorgung ausgebaut werden. Eine Erweiterung der Flächen ist hierfür nicht geplant.

Ein weiterer Standort in Oranienburg ist das Gesundheitsamt in der Havelstraße 29.

Die Sicherstellung der medizinischen Versorgung durch niedergelassene Ärzte etc. ist nicht Gegenstand der Darstellungen im Flächennutzungsplan bzw. in der Begründung.

3.7.8 Sport (gedeckte Sportanlagen)

Ausgangslage und Planungen

Hallen für den Schulsport

Großturnhalle GT 90 (für Torhorst-Gesamtschule)	Willy-Brandt-Straße 16
Turnhalle Schloss	nördlich des Schlosses
Turnhalle des Louise-Henriette- Gymnasiums (Dreifeldhalle)	Dr.-Kurt-Schumacher-Straße 8
Turnhalle Walther-Bothe-Straße (für Torhorst-Gesamtschule)	Walther-Bothe-Straße 30
Turnhalle für Dr. Salvador-Allende-Ober- und Havelgrundschule	Albert-Buchmann-Straße 11
Turnhalle für die Wald-Grundschule	Kölner Straße 21
Turnhalle für die Luise-Schule (Allgemeine Förder- schule)	Bernauer Straße 55
Turnhalle für das Georg-Mendheim- Oberstufenzentrum, Standort Oranienburg Andre-Pican-Straße	André-Pican-Straße 39
Turnhalle für das Georg-Mendheim- Oberstufenzentrum, Standort Oranienburg Luisehof	Germendorfer Allee 17
Turnhalle für die Jean-Clermont-Schule	Hermann-Löns-Straße 5
Turnhalle für die Grundschule Sachsenhausen	Friedrichstraße 44 A
Turnhalle für die Grundschule Friedrichsthal	s.o.
Turnhalle für die Grund- und Gesamtschu- le Schmachtenhagen	s.o.
Sportraum für die Grundschule Germendorf	s.o.
Turnhalle der Bundeswehr	s.o. 3.7.2 (Adressen der Schulen)
Turnraum für die Grundschule Eden	s.o.
Turnhalle Lehnitz	Dianastraße

Neben den Schulsporthallen stehen in der Stadt folgende gedeckte Sporteinrichtungen zur Verfügung:

Judohalle	Kölner Straße 12
Turnhalle André-Pican-Straße	André-Pican-Straße 41
T.U.R.M.-Erlebniscity	André-Pican-Straße 42

Mit der T.U.R.M.-Erlebniscity wurde Anfang 2002 das Angebot deutlich erweitert. Dort bestehen ein Sportbad mit einem wettkampftauglichen 25m Sportbecken (acht Bahnen), eine Beachsporthalle sowie eine Tennishalle mit

drei Plätzen. Weitere Angebote sind Freizeitschwimmen, Eissport, Bowling und Kegeln, Klettern und Fitnesstraining.

Die Versorgung mit gedeckten Flächen für den Schulsport ist nach Ermittlung des Sportentwicklungsplanes der Stadt Oranienburg quantitativ insgesamt gesichert. Aufgrund der erwarteten Bevölkerungsentwicklung ist diese Aussage auch für den Geltungszeitraum des Flächennutzungsplanes zu treffen. Neue Standorte wären deshalb nur als Ersatz für aufzugebende (Sporthalle der Comenius-Grundschule) erforderlich.

Die o.a. Hallen dienen auch dem Vereinssport, der ein wichtiges gesellschaftliches Anliegen darstellt. Hier sind Kapazitätsengpässe festzustellen, die entweder eine stärkere Steuerung der Zugangsmöglichkeiten oder den Bau zusätzlicher Einrichtungen erfordern würden. Dem gegenüber zeigen die Bedarfsberechnungen nach dem "GPO" (goldener Plan Ost) allerdings, dass die rechnerische Versorgung mit gedeckten Sportflächen und Hallenbädern ausreicht. Angesichts der stagnierenden Bevölkerungsentwicklung lässt sich also zunächst kein Bedarf an neuen Standorten ableiten.

Allerdings könnten im kommerziellen Bereich, an der Schnittstelle zu Freizeit und Tourismus zusätzliche Bedarfe, die allerdings durch private Investitionen zu decken wären, auftreten. Zu nennen sind in diesen Zusammenhang insbesondere Flächen für den Tennissport. Flächen hierfür werden im Plan nicht dargestellt. Derartige Nutzungen ließen sich aber aus gemischten oder gewerblichen Bauflächen entwickeln.

3.7.9 Kirchen / Religiöse Einrichtungen

Ausgangslage und Planungen

In Oranienburg sind folgende Einrichtungen vorhanden (Angabe der Gemeindeadresse):

Evangelische Kirche

Pfarramt I	Lehnitzstraße 32
Pfarramt II	Havelstraße 28a
Pfarramt Sachsenhausen Nord	Reicheltstraße 10
Pfarramt Sachsenhausen Süd	Granseer Straße 4
Landeskirchliche Gemeinschaft	Balzerweg 70

Andere Kirchen/Religiöse Gemeinschaften

Evangelisch-Methodistische Kirche	Julius-Leber-Straße 26
Evangelisch-lutherische (altlutherische) Gemeinde	Ludwigshafener Straße 7
Evangelisch-Freikirchliche Gemeinde	Mittelstraße 13/14
Katholisches Pfarramt	Augustin-Sandtner-Straße 3

Sieben-Tags-Adventisten	Martin-Luther-Straße 34
Christliche Versammlung e.V.	Lehnitzstraße 8
Neuapostolische Kirche	Bernauer Straße 37 und Erzbergerstraße 43
Jehovas Zeugen	Clara-Zetkin-Straße 34
Jüdische Gemeinde "Wiedergeburt"	Sachsenhausener Straße 2

Standorte von Kirchengebäuden/Predigtstätten gibt es in Oranienburg (Kernstadt), Friedrichsthal, Germendorf, Lehnitz, Malz, Schmachtenhagen, Wensickendorf und Zehlendorf. Sie sind hier aber nicht einzeln aufgeführt. Die Gemeindeadressen decken sich (z.T.) mit den o.a. Adressen; im Plan sind diese mit einem Symbol gekennzeichnet.

Grundsätzlich wird angenommen, dass die vorhandenen Einrichtungen ausreichend sind und eine ggf. erforderliche Erweiterung auf den vorhandenen Grundstücken erfolgen kann.

Die Neuapostolische Kirche plant den Bau eines Gemeindezentrums im Bereich der Weißen Stadt.

Sollten sich zusätzliche Einrichtungen weiterer Glaubensrichtungen ansiedeln wollen, kann eine Integration in die unterschiedlichen Bauflächentypen erfolgen.

3.8 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie die schadlo- se Abwasserbeseitigung und Abfallentsorgung ist eine Aufgabe der Daseins- vorsorge. Diese Nutzung umfasst alle Einrichtungen der Energieversorgung (Elektroenergie, Gas, Fernwärme), der Wasserversorgung und Abwasserbe- handlung, der Abfallbehandlung und -beseitigung sowie des Fernmeldewe- sens.

In der Begründung werden die Ver- und Entsorgungseinrichtungen dem Pla- nungsgegenstand entsprechend angemessen dargelegt. Aufgabe der Flä- chennutzungsplanung ist es jedoch nicht, Sanierung oder Ausbau dieser Einrichtungen zu planen. Dies obliegt den jeweiligen Trägern, deren Pla- nungsabsichten dann in einem gesonderten Planverfahren abgewogen wer- den müssen. Bereits bekannte Planungen sind ggf. in der Begründung be- schrieben.

Leitsätze für die Medien

1. Die Ver- und Entsorgungsanlagen der technischen Infrastruktur sind von großer Bedeutung für die Funktionsfähigkeit der Stadt. Bei ihrer Erhaltung und Weiterentwicklung sind ökonomische, ökologische, hygienische und soziale Gesichtspunkte zu berücksichtigen.
2. Die Erhaltung und der Ausbau der technischen Infrastruktur müssen sich sowohl an den gegenwärtigen Bedarfen wie auch an den bestehenden

mittel- und langfristigen Planungszielen für die Siedlungsentwicklung orientieren.

3. Die von den Einrichtungen ausgehenden Beeinträchtigungen für die Umgebung sowie für die zukünftige Siedlungsentwicklung Oranienburgs sind auf ein Minimum zu begrenzen.
4. Bei Planung, Erneuerung, Erweiterung oder Neuanlage von Verkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Anlagen der technischen Infrastruktur vorzusehen.

Darstellung der Medien im Plan (allgemein)

Zur besseren Übersichtlichkeit werden in der Planzeichnung ausschließlich Anlagen und Versorgungstrassen mit über- und gesamtgemeindlicher Bedeutung dargestellt, wenn diese sich nicht im Straßenraum von dargestellten überörtlichen Straßen oder örtlichen Hauptverkehrsstraßen befinden. Eine Darstellung von Mittel- und Niederspannungsleitungen erfolgt nicht.

Flächen für die Ver- und Entsorgung werden einheitlich in gelb dargestellt. Die konkrete Nutzung wird durch ein Symbol benannt, dessen Bedeutung in der Legende erklärt wird. Kleinere Standorte werden nur durch ein Symbol dargestellt. Das Nähere dazu wird weiter unten bei den einzelnen Medien beschrieben.

3.8.1 Trinkwasser und Abwasser

Wegen der bis Ende 2003 bestehenden Selbstständigkeit der früheren Gemeinden des Amtes Oranienburg-Land wird die Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung von verschiedenen Trägern wahrgenommen.

Es sind dies:

Stadtwerke Oranienburg: Oranienburg mit Sachsenhausen und Lehnitz.

NWA¹: Schmachtenhagen, Wensickendorf und Zehlendorf

OWA²: Germendorf

TAZ³: Friedrichsthal und Malz

Die Stadt Oranienburg ist den verschiedenen Trägern beigetreten und übernimmt damit die Funktion der früheren Gemeinden. Die Aufgaben des Trä-

¹ Niederbarnimer Wasser- und Abwasserzweckverband

² Osthavelländische Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH

³ Trink- und Abwasserverband Malz

gers TAZ sind mit dem 1. Januar 2006 an die Stadtwerke Oranienburg übergegangen.

Ausgangslage - Trinkwasser

Das 1999 fertiggestellte Wasserwerk Sachsenhausen übernimmt mengen- und druckstabil die gesamte Trinkwasserversorgung der bereits erschlossenen Gebiete der Stadt Oranienburg (Kernstadt einschließlich Sachsenhausen) sowie der Ortsteile Lehnitz, Malz und Friedrichsthal.

Alle früher in Oranienburg bestehenden Wasserwerke wurden stillgelegt, die Wasserrechte zurückgegeben (s.u.).

Die Gemeinden im Versorgungsbereich der NWA werden durch das Wasserwerk in Prenden mit Trinkwasser versorgt. Germendorf bekommt seine Versorgung aus dem Wasserwerk Hennigsdorf im Verbund mit dem Wasserwerk Staaken.

Die im Folgenden benannten Siedlungsteile sind (noch) nicht an die zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Sie erhalten ihr Trinkwasser durch Hausbrunnen:

- Oranienburg (Kernstadt):
 - Teerofen und verschiedene Kleingartenanlagen
- Schmachtenhagen:
 - Süd
 - Bernöwe
 - Upstall
 - Stegweg
 - Wittenberg
- Wensickendorf:
 - Mühlenweg
- Zehlendorf:
 - Rehmate

Planungen

Weitere Planungen über die Sicherung des im Flächennutzungsplan dargestellten Bestandes hinaus, liegen nicht vor.

Darstellung im Plan

Im Flächennutzungsplan werden Standorte (Wasserwerke) durch Flächen für technische Infrastruktur mit einem Symbol dargestellt.

Außerdem sind im Plan die Trinkwasserschutzzonen II und III des Wasserwerkes Sachsenhausen sowie im Süden der Stadt die TWSZ III des Wasserschutzgebietes Stolpe gekennzeichnet.

Die stillgelegten Wasserwerke in der Kernstadt sind mit ihren Trinkwasserschutzzonen II mit der Ergänzung "Aufhebung im Verfahren" dargestellt.

Die Trinkwasserschutzzone I (ca. 20 m im Umkreis um die Brunnen) wird wegen des zu kleinen Maßstabes des Flächennutzungsplanes nicht dargestellt.

Ausgangslage - Abwasser

Oranienburg (Kernstadt) sowie Sachsenhausen, Lehnitz und Germendorf sind seit 1999 an das Klärwerk Wansdorf im Landkreis Havelland angeschlossen. Dort werden die Abwässer entsprechend den gesetzlichen Vorschriften gereinigt.

Nicht erschlossen sind innerhalb der Kernstadt die Bereiche Friedenthal, die Kleingartenanlagen "Eintracht Orania", "Zukunft" und "Havelfreunde" sowie Einzelobjekte im Außenbereich. Dort erfolgt die Sammlung der Abwässer in Klärgruben.

Als Hauptvorfluter für die Regenwasserkanalisation der Kernstadt dienen die Havel, die HOW und der Lehnitzsee. Ohne Regenwasserkanalisation sind die Stadtteile Oranienburg Süd und der Wohnkomplex Mittelstadt Nord, der ursprünglich mit Regenwasserkanälen zur Havel versehen werden sollte.

Nicht oder nur teilweise an das zentrale Abwassernetz angeschlossen sind:

- Sachsenhausen-Teerofen
- Friedrichsthal
- Malz
- Schmachtenhagen
- Wensickendorf
- Zehlendorf (Rehmate)

Die Sammlung der Abwässer erfolgt in Klärgruben, deren Inhalte teilweise abgefahren werden. Im Ortsteil Friedrichsthal gibt es eine lokale Kläranlage zur Reinigung der dort angelieferten Abwassermengen.

Planungen

Weitere Planungen über die Sicherung des Bestandes hinaus, die Flächen-nutzungsplan-relevant wären, bestehen nicht.

Darstellung im Plan

Dargestellt werden durch ein Symbol Standorte von Kläranlagen und Abwasserpumpwerken.

3.8.2 Gas

Ausgangslage

Oranienburg (Kernstadt mit Sachsenhausen und Lehnitz)

Oranienburg einschließlich aller neuen Ortsteile ist an das Erdgasverbundsystem der EMB Erdgas Mark Brandenburg GmbH angeschlossen.

Eine von der EMB betriebene Hochdruckleitung DN 200, PN 16 verläuft von Süden kommend am östlichen Ufer des Oranienburger Kanals bis zur Germendorfer Brücke und kreuzt hier die B 273. In diesem Bereich befindet sich die Übernahmestation Am Kanal mit nachgeschalteter Regelanlage, die Mit-

teldruck (PN 1) in das Ortsnetz Oranienburg einspeist. Die Weiterführung der EMB-Hochdruckleitung ab Germendorfer Brücke in der Druckstufe PN 10 endet im Ortsteil Sachsenhausen in der Übernahme- und Reglerstation Chausseestraße/An den Russenfichten. Ab hier erfolgt ebenfalls eine Einspeisung in das Mitteldrucknetz (PN 1) der Ortsversorgung.

Weiterhin ist die Erdgasversorgung Oranienburgs einschließlich der Gemeinde Lehnitz über eine aus Richtung Borgsdorf kommende EMB-Hochdruckleitung (DN 150, PN 16) abgesichert. Die Übernahmestation befindet sich am Ortseingang Lehnitz, Birkenwerder Weg. Nachgeschaltete Regelanlagen für eine Einspeisung in das Mitteldrucksystem (PN 1) der Erdgasversorgung Oranienburg GmbH (EVO) befinden sich in Lehnitz, Am Gutsplatz sowie in Oranienburg, Saarlandstraße (am Havelufer) und in der Lehnitzstraße.

Das Blockheizkraftwerk (BHKW) Klagenfurter Straße der Stadtwerke Oranienburg GmbH (SWO) wird über einen separaten Abgang von der regionalen Hochdruckleitung DN 125, PN 16 über eine eigene Regelanlage direkt mit Erdgas versorgt. Im Ergebnis der in den vorangegangenen Jahren durchgeführten Erschließungsmaßnahmen in Oranienburg, abgestimmt mit den anderen Medienträgern des Verbundunternehmens Stadtwerke Oranienburg, ist ab 1999 eine Vollversorgung mit Erdgas für den Raum Oranienburg außerhalb des Bereiches Fernwärme der Stadtwerke Oranienburg gewährleistet.

Des Weiteren befinden sich auf dem Stadtgebiet Oranienburgs Ferngasleitungen der Verbundnetz Gas AG (VNG). Eine Leitung verläuft ab der Pinnow-Schleuse entlang des Oranienburger Kanals bis zur Bahnstrecke Oranienburg-Kremmen. Dort zweigt eine Leitung nach Norden zum ehemaligen Kaltwalzwerk ab. Die andere Leitung folgt der Bahnstrecke nach Osten.

Übrige Ortsteile

Friedrichsthal:

Der Hauptort und Fichtengrund sind an das Erdgasversorgungsnetz angeschlossen. Die Übergabe erfolgt von der durch die Ortsteile verlaufenden Gashochdruckleitung über zwei Gasverteilerstationen (Fichtengrund und Karl-Wilmann-Straße).

Germendorf:

Die Ortslage Germendorf ist an das zentrale Erdgasversorgungsnetz angeschlossen.

Im Straßenraum des Bärenklauer Weges an der Südgrenze des Gemeindegebietes verläuft eine Gashochdruckleitung. Von dieser führen kurze Abzweige zur jeweils im südlichen Gemeindegebiet gelegenen Gasverteilerstation Leegebruch, zum Betriebsregler Germendorf und zum Porenbetonwerk.

Malz:

Die im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind an das Erdgasversorgungsnetz angeschlossen.

Schmachtenhagen:

Der Hauptort ist an das zentrale Erdgasversorgungsnetz angeschlossen. Von der durch den Ortsteil geführten Gashochdruckleitung erfolgt ein überwiegend im Straßenraum der Zehlendorfer Chaussee verlaufender Abzweig zur nordöstlich des historischen Ortskernes gelegenen Gasverteilerstation Schmachtenhagen.

Wensickendorf:

Der Hauptort ist an das zentrale Erdgasversorgungsnetz angeschlossen.

Zehlendorf:

Der Hauptort und die Siedlung Schmachtenhagener Chaussee sind an das zentrale Erdgasversorgungsnetz angeschlossen. Im Hauptort (Kreuzungsbereich Dorfstraße/Friedrichsthaler Weg) befindet sich eine Gasverteilerstation.

Planungen

Planungen über die Sicherung des Bestandes hinaus, die Flächennutzungsplan-relevant wären, bestehen nicht.

Bei der weiteren konkreten Planung und Beurteilung von Baugesuchen sind die jeweils geltenden Schutzabstände zu den Leitungen zu berücksichtigen. Die VNG weist außerdem darauf hin, dass Planungsänderungen innerhalb eines Abstandes von 100 m von ihren Anlagen einer Stellungnahme bedürfen.

Darstellung im Plan

Die Gashochdruckleitungen, die durch die verschiedenen Ortsteile verlaufen, werden in der Planzeichnung als Hauptleitung der Erdgasversorgung dargestellt. Standorte mit überörtlicher Bedeutung (Verteilerwerke) werden durch ein Symbol gekennzeichnet.

3.8.3 Biomasseanlagen

Ausgangslage und Planungen

Formen alternativer Energieerzeugung nehmen einen immer breiteren Raum bei der Energieversorgung ein; im Bereich der Landwirtschaft spielt dabei auch die energetische Nutzung von Biomasse eine Rolle.

Vorhaben zur Energiegewinnung aus Biomasse sind unter bestimmten Voraussetzungen (vgl. § 35 (1) Punkt 6 a-d BauGB) als Vorhaben im Außenbereich zulässig.

Der vorhandene landwirtschaftliche Betrieb in Schmachtenhagen verfügt über umfangreiche Anlagen der Tierhaltung und geht der Pflanzenproduktion nach. Er ist dadurch in der Lage, einer Biogasanlage entspre-

chende Biomasse zuzuliefern. Auch eine Überschreitung der für ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 (1) festgelegten Obergrenze von 0,5 MW bis zu insgesamt 1 MW (elektrische Leistung der Anlage) erscheint hier - sofern keine anderen öffentlichen Belange entgegenstehen - vertretbar. Die besondere Eignung ist u.a. durch die bauliche Vorprägung und die räumlich-funktionale Zuordnung zum vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb bedingt.

Der Standort wird deshalb im Plan mit einem Symbol "Biogasanlage" gekennzeichnet.

3.8.4 Elektroenergie

Ausgangslage

Oranienburg ist eingebunden in das Energieversorgungsnetz der E.ON edis AG. Die lokale Energieversorgung aller Ortsteile - einschließlich der Kernstadt - ist stabil und gesichert (10 bzw. 15 kV-Netz).

Eine 110 kV-Doppelfreileitung führt, vom Umspannwerk Hennigsdorf kommend, über Germendorf nach Norden. Ein System der 110 kV-Freileitung zweigt südlich des Ortsteiles Tiergarten in östliche Richtung nach Oranienburg ab und verläuft bis zum Umspannwerk in der Germendorfer Allee. Aus dem Umspannwerk führt das zweite System der 110 kV-Freileitung zurück bis an den Abzweigort in Tiergarten, von wo es nach Richtung Neuruppin weiterverläuft. Das Umspannwerk Oranienburg ist Eigentum der E.ON edis Netz GmbH.

Aus den beiden stadtwerkeigenen 15 kV-Übergabeblocken im Umspannwerk Oranienburg wird die Energie über ein 15 kV-Kabelsystem auf etwa 150 Trafostationen verteilt. Dabei erfolgt die Verteilung zur Erhöhung der Versorgungssicherheit immer in Ringstrukturen. 15 kV-Freileitungen existieren im Stadtgebiet Oranienburg nicht mehr. Die in den Transformatorenstationen auf 230/400 V heruntertransformierte Spannung erreicht über das 0,4 kV-Ortsnetz und die Hausanschlüsse den Endabnehmer. Aus dem Umspannwerk Oranienburg werden durch die E.ON edis Netz GmbH über sieben 15 kV-Durchleitkabel auch die neuen Ortsteile versorgt.

Übergeordnete Leitungen der E.ON edis Netz GmbH und der Vattenfall Europe Transmission überqueren verschiedene Ortsteile:

- Germendorf: 110-KV-Freileitung Neuruppin - Oranienburg - Hennigsdorf,
- Zehlendorf: 110-KV-Freileitung Bernau - Fürstenberg,
- Lehnitz, Malz, Schmachtenhagen, Wensickendorf: 380-KV-Freileitung Lubmin - Neuenhagen der Vattenfall Europe Transmission.

Planungen

Die Stadtwerke planen eine Beteiligung an einem Umspannwerk in der Nachbargemeinde Velten. Der bestehende, von der E.ON edis betriebene

Standort Germendorfer Allee würde zur Sicherstellung der Elektroenergieversorgung in den Ortsteilen aber weiterhin in Funktion bleiben. Weitere Hochspannungsleitungen sind nicht geplant.

Bei der weiteren Bauleitplanung und Beurteilung von Baugesuchen sind die jeweils geltenden Schutzabstände zu den oberirdischen und unterirdischen Leitungen zu berücksichtigen.

Darstellung im Plan

Die 110-KV- und 380-KV-Leitungen sind als Hauptleitungen der Energieversorgung im Plan dargestellt. Dargestellt werden außerdem überörtliche bedeutsame Standorte (durch Symbol).

3.8.5 Fernwärme

Ausgangslage und Planungen

In Oranienburg (Kernstadt) werden etwa 6.100 Wohnungen mit Fernwärme versorgt. Außerdem sind verschiedene Gemeinbedarfseinrichtungen (Geschäfte, Verwaltungen, medizinische Einrichtungen, Kindertagesstätten, Schulen, Sportstätten, Kirchen usw.) an das Fernwärmenetz angeschlossen. Das Versorgungsgebiet für Fernwärme umfasst in der Altstadt die Fläche zwischen Breite Straße und Luisenstraße sowie Kremmener Straße - Havelstraße bis zum Schloss. In der Mittelstadt/Weißen Stadt erstreckt es sich zwischen der Havel und Dr.-Kurt-Schumacher-Straße sowie zwischen Robert-Koch-Straße und Kremmener Straße - Havelstraße.

Das Heizwerk Klagenfurter Straße ist das Grundlastheizwerk für die Fernwärmeversorgung der Stadt Oranienburg. Von hier aus können alle Abnehmer versorgt werden. Bei Bedarf werden die Spitzenlastheizwerke in der Kremmener Straße und der Willy-Brandt-Straße zugeschaltet.

Die Versorgung mit Fernwärme im Stadtzentrum zwischen Stralsunder Straße, Lindenring bis zur Rungestraße ist vollzogen. Innerhalb des erschlossenen Bereiches sind weitere Verdichtungen des Anschlussnetzes möglich, eine Ausweitung der mit Fernwärme versorgten Bereiche ist jedoch nicht vorgesehen.

3.8.6 Windenergie

Ausgangslage

Im Stadtgebiet von Oranienburg gibt es in Zehlendorf an der westlichen Gemarkungsgrenze einzelne Windenergieanlagen. Sie genießen Bestandschutz.

Rechtliche Rahmenbedingungen und Planungen

Für die Errichtung von Windenergieanlagen sind im Flächennutzungsplan keine Flächen dargestellt. Windkraftanlagen sind - soweit nicht raumbedeutsam - gemäß § 35 Abs. 1 Nr.5 BauGB im Außenbereich privilegiert. Eine Darstellungserfordernis für bestehende privilegierte Einzelanlagen im Außenbereich besteht deshalb nicht (geringe Flächengröße). Für eine Beschränkung der Privilegierung durch Darstellung von Konzentrationszonen in der Stadt Oranienburg gibt es kein schlüssiges städtebauliches Argument.

Hinsichtlich raumbedeutsamer Windkraftanlagen setzt der Flächennutzungsplan die im Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Rohstoffsicherung/Windenergienutzung" (Entwurf Stand 27. Februar 2007) formulierten Festlegungen und Ziele um. Danach ist Oranienburg kein "Eignungsgebiet Windenergienutzung".

Zur Erläuterung¹: Das Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin/Brandenburg trifft die Festlegung, dass der Anteil von regenerativen Energiequellen an der Gesamtversorgung zügig auszubauen ist (vgl. § 24 Abs. 4 LEPro). Es ist Aufgabe der Raumordnung, in diesem Zusammenhang die räumlichen Voraussetzungen für die standortgebundene Windenergienutzung zu schaffen und durch die Ausweisung von geeigneten Flächen einen Beitrag zur Erhöhung des regenerativen Energieanteils zu leisten.

Windenergieanlagen sind aufgrund ihrer besonderen Auswirkungen auf den Raum regelmäßig ab einer Gesamtbauhöhe von 35 m raumbedeutsam. Die Beurteilung der Raumbedeutsamkeit erfolgt im Einzelfall auf Grundlage der einschlägigen aktuellen Verwaltungsvorschriften des Landes Brandenburg in der jeweils aktuellen Fassung.

Im Land Brandenburg kommt der Regionalplanung die Aufgabe zu, innerhalb des Regionalplanes Eignungsgebiete für die Windenergienutzung darzustellen.

Der Regionalplan stellt Eignungsgebiete in der Region, die für raumbedeutsame Vorhaben der Windenergienutzung geeignet sind, dar. Sie schließen raumbedeutsame Vorhaben der Windenergienutzung an anderer Stelle im Planungsraum der Region aus. Das heißt, die Eignungsgebiete Windenergienutzung haben vor allem hinsichtlich ihrer außergebietlichen Ausschlusswirkung eine Zielqualität (vgl. § 7 Abs. Nr. 3 ROG).

¹ Vgl. Regionalplan Prignitz-Oberhavel, Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung". Amtsblatt für Brandenburg Nr. 36 vom 10.9.2003. Mit der Bekanntmachung der Satzung über den Regionalplan Prignitz-Oberhavel Sachlicher Teilplan "Windenergienutzung" geht von den regionalplanerischen Zielen eine Anpassungspflicht gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 bzw. eine Beachtungspflicht gemäß § 4 Abs. 1 ROG vom 18.08.1997 aus. Die Grundsätze und sonstigen Erfordernisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 2 ROG)

3.8.7 Abfall

Ausgangslage

Träger der Altlastenentsorgung und damit der Planung von Abfallentsorgung und -behandlung ist der Landkreis Oberhavel. Er bedient sich zur Durchführung regionaler Entsorgungsunternehmen.

Diese Aufgabe bezieht sich allerdings vorwiegend auf den privaten Hausmüll ("Siedlungsabfall"). Anderer Abfall wie gewerblicher Müll und Bauabfälle, Fahrzeugwracks, Verpackungsabfälle oder besonders überwachungsbedürftige Abfälle fallen nicht darunter. Ihre Verwertung bzw. Beseitigung unterliegt der Eigenverantwortung der privaten Wirtschaft.

Grundlage für Maßnahmen der Abfallvermeidung, -verwertung und -entsorgung ist das Abfallwirtschaftskonzept des Landkreises (Stand 1. Juni 1999).

Bis Sommer 2005 war die Deponie Germendorf der Standort für die Entsorgung von Siedlungsabfällen der Stadt Oranienburg einschließlich der (neuen) Ortsteile. Die Deponiefläche beträgt rund 32 ha, die eigentliche Ablageungsfläche rund 20 ha.

Infolge veränderter rechtlicher Rahmenbedingungen ist seit dem 1. Juni 2005 die Deponierung von unvorbehandeltem Hausmüll nicht mehr zulässig. Die Deponie wurde deshalb geschlossen. Ein Weiterbetrieb der Deponie Germendorf ist wegen fehlender Standards nicht möglich.

Planungen

Um die Restabfallentsorgung entsprechend zu sichern, hat der Landkreis Oberhavel die Restabfallentsorgung als Dienstleistung vergeben. Anfallende Abfälle werden in Germendorf vorsortiert und dann der Müllverbrennungsanlage Vorketzin zugeführt. Die Realisierung eines Standortes im Stadtgebiet (Germendorf) wird nicht weiter verfolgt.

Darstellung im Plan

Die geschlossene Deponie Germendorf wird flächenhaft mit der Farbe für technische Infrastruktur/Ver- und Entsorgung dargestellt und mit einem Symbol "Deponie (nach Schließung fachgerechte Sicherung und Renaturierung)" gekennzeichnet. Mit dieser Darstellung wird die Notwendigkeit der weiteren Kontrolle, Verdichtung und Abdeckung sowie schrittweisen Renaturierung verdeutlicht; diese Maßnahmen werden noch mehrere Jahre in Anspruch nehmen.

Weitere Standorte der Abfallentsorgung sind nicht geplant. Privatwirtschaftlich betriebene Einrichtungen (z.B. Recyclingbetriebe) können auf gewerblichen Bauflächen untergebracht werden und bedürfen keiner besonderen Darstellung.

3.8.8 Funkanlagen/Richtfunk

Ausgangslage, Planungen und Darstellung im Plan

Im Ortsteil Zehlendorf befindet sich eine Großfunkanlage der Deutschen Telecom. Der "Kern" der Anlage mit den notwendigen baulichen Anlagen am Ortsrand des Hauptortes von Zehlendorf wird als Fläche der technischen Infrastruktur mit einem Symbol "F" gekennzeichnet. Das umzäunte Gelände der Funkanlage (abgesperrte Masten) wird als "Offenlandfläche" mit dem Symbol "F" dargestellt. Damit soll verdeutlicht werden, dass es sich nicht um eine Baufläche handelt. Der Bestand und ggf. eine technische Weiterentwicklung der Anlage ist nach § 35 (1) Nr. 3 BauGB möglich (privilegiertes Vorhaben).

Der Stadtteil Eden und der südliche Bereich des Ortsteiles Germendorf werden durch eine Richtfunkverbindung Oranienburg - Wustermark der Vattenfall Europe Transmission überquert. Im Bereich der Richtfunktrasse beträgt die maximal zulässige Bauhöhe 15 m über Geländeoberkante.

3.9 Verkehr

Bei den überörtlich bedeutsamen Verkehrsflächen ist die planerische Entscheidungskompetenz der Gemeinde stark eingeschränkt. Diese obliegt für den übergeordneten Verkehr auf der Schiene, der Straße und dem Wasserweg den jeweiligen Fachträgern, deren Planungsabsichten dann in einem gesonderten Planverfahren (Raumordnungsverfahren, Planfeststellungsverfahren) abgewogen werden müssen. Bereits bekannte Planungen sind in der Begründung beschrieben.

Ausgangslage

Schienenverkehr und ÖPNV

Oranienburg ist gut in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Die Stadt liegt an der Fernbahnverbindung Berlin - Neustrelitz - Stralsund (Nordbahn) mit der Zugangsstelle Bahnhof Oranienburg. Über diese Verbindung besteht durch den Regionalbahnverkehr direkter Anschluss an die Berliner Innenstadt (u.a. Bahnhöfe Berlin-Gesundbrunnen und Berlin-Hauptbahnhof). Die Zugangsstelle Sachsenhausen wird ebenfalls im Regionalbahnverkehr bedient.

Weitere im Stadtgebiet vorhandene Bahnstrecken/-abschnitte für den Regional bzw. Schienengüterverkehr sind:

- die Verbindung Oranienburg-Kremmen (zzt. stillgelegt),
- die Niederbarnimer Eisenbahn ("Heidekrautbahn"; Berlin-Basdorf-Wensickendorf-Liebenwalde); nördlich von Wensickendorf zzt. stillgelegt,
- die Verbindung Oranienburg-Wensickendorf (zwischen Wensickendorf und Schmachtenhagen an den Wochenenden in Betrieb, die übrige Verbindung zzt. stillgelegt).

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) auf der Schiene umfasst die im Bahnhof Oranienburg endende S-Bahn (S-Bahnlinie S1 nach Berlin-Wannsee über Berlin-Friedrichstraße) mit einer weiteren Zugangsstelle in Lehnitz.

Hinzu kommt der von der Oberhavel Verkehrsgesellschaft mbH betriebene Omnibusverkehr.

Straßenverkehr

Die wichtigste Fernverkehrsstraße stellt die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bundesstraße B 96 dar, die eine Verbindung zwischen Berlin, dem nördlichen Teil des Landes Brandenburg und Stralsund bzw. Rügen herstellt. Die Kernstadt und die Ortsteile Sachsenhausen und Germendorf verfügen über direkte Zufahrten. Über die B 96 besteht Anschluss an die einige Kilometer südlich Oranienburgs verlaufende Autobahn BAB A10 (Berliner Ring). Über die B 273 besteht (Richtung Osten) Anschluss an die BAB 11 in Richtung Stettin.

Der abgeschlossene Neubau der B 96 als westliche Umgehungsstraße der Kernstadt Oranienburg entlastet die Innenstadt nachhaltig vom motorisierten Individualverkehr und stellt eine leistungsfähige Anbindung der Stadt insgesamt sowie der großflächigen Gewerbegebiete auf dem ehemaligen Flugplatz sowie in den Gewerbeparks Nord und Germendorf dar.

Auf Oranienburger Stadtgebiet wird die B 96 von der in Ost-West-Richtung verlaufenden B 273 gekreuzt. An der B 273 liegen neben der Kernstadt auch die Ortsteile Germendorf, Schmachtenhagen und Wensickendorf.

Weitere, für die regionale Anbindung der Stadt und ihrer Orts- und Siedlungsteile bzw. für die Verknüpfung innerhalb des Stadtgebietes bedeutsame Verbindungen werden durch Landes-, Kreis- bzw. kommunale Straßen hergestellt.

Zu nennen sind in diesem Zusammenhang:

- Landesstraße L 21:
Diese Straße verknüpft Wensickendorf mit Zehlendorf und stellt darüber hinaus eine Verbindung Richtung Liebenwalde her.
- L 29:
Diese Straße stellt über Schmachtenhagen die Verbindung zwischen der Kernstadt und Zehlendorf her.
- L 172:
Sie stellt über den Ortsteil Germendorf die Verbindung nach Velten dar.
- L 191:
Sachsenhausen - Teerofen, Richtung Sommerfeld.
- L 211:

Diese Landesstraße verbindet Oranienburg mit Lehnitz, über die Summter Chaussee besteht eine Anbindung nach Mühlenbeck.

- L 213
Sie tangiert das Stadtgebiet im Norden (Nassenheide-Neuholland).
- Kreisstraße K 6504:
Sie verbindet die Kernstadt mit dem Ortsteil Lehnitz.
- Kreisstraße K 6505:
Sie verbindet Oranienburg mit Oberkrämer.

Die Ortsteile Friedrichsthal und Malz sind ausschließlich über Kommunalstraßen angebunden.

Schifffahrt

Die durch die Stadt führenden Wasserwege haben die Entwicklung Oranienburgs wesentlich beeinflusst. Gewässer I. Ordnung sind die Havel, die Havel-Oder-Wasserstraße (HOW), der Oranienburger Kanal, der Malzer Kanal und der Lehnitzsee (Bundeswasserstraße).

Im Plangebiet des FNP befinden sich auch der Ruppiner Kanal und der Umfluter Tiergartenschleuse. Beides gemäß § 3 Abs. 2 Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in Verbindung mit der Brandenburgischen Gewässereinteilungsverordnung (BbgGewEV) vom 1.12.2008 Landesgewässer I. Ordnung. Das Landesumweltamt Brandenburg ist nach § 79 Abs. 1 BbgWG zuständig für die Unterhaltung dieser Gewässer und der dazugehörigen wasserwirtschaftlichen Anlagen, soweit sie dem Land unterstehen.

Darüber hinaus gibt es auch Gewässer II. Ordnung. Die Pflicht der Unterhaltung obliegt nach § 79 Abs. 1 Nr. 2 BbgWG den Unterhaltungsverbänden.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass bei Gewässern I. und II. Ordnung gemäß Brandenburgischem Wassergesetz (BbgWG) dem Wasser- und Bodenverband die ungehinderte Gewässerunterhaltung zu gewähren ist (§ 84 BbgWG). Dazu wird ein 5 m breiter Bearbeitungstreifen parallel zum Gewässer benötigt. Die Errichtung, Benutzung, Veränderung und der Betrieb von Anlagen am Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Oberhavel (§ 87 BbgWG).

Zum Wasserstraßennetz gehören auch fünf Schleusenanlagen, von denen derzeit vier genutzt werden.

Übergeordnete Rad- und Wanderwegverbindungen

Oranienburg liegt auf dem "Radfernweg Berlin-Kopenhagen". Er verläuft über Lehnitz, die Westseite des Lehnitzsees, entlang der HOW bis zur Fähre Friedrichsthal und dann östlich der HOW über Bernöwe nach Liebenwalde, OT Kreuzbruch. In Friedrichsthal zweigt der "Löwenberger Land-Radweg" vom Radfernweg ab. Beide Wege dienen vorrangig dem Fahrradtourismus, haben aber auch Bedeutung für den Alltagsradverkehr zwischen Oranienburger Ortsteilen.

Ein weiterer Weg mit übergeordneter Bedeutung ist der "Europawanderweg E 10". Er verläuft über Lehnitz, entlang der HOW (Westseite), durch Friedrichsthal und Neu-Friedrichsthal Richtung Freienhagen. Eine Führung des

öffentlichen Weges unmittelbar entlang des Lehnitzseeufers ist im Bereich der Siedlung Lehnitz ein zentrales Anliegen bei der Attraktivierung des überörtlich bedeutsamen Erholungsgebietes Lehnitzsee.

Herausforderungen

Das größte Problem für Oranienburg stellt der fließende und ruhende motorisierte Individualverkehr dar:

- Er beeinträchtigt durch Emissionen/Schadstoffbelastungen, Erschütterungen und Trennwirkung viele Bereiche der Stadt; zu nennen sind in diesem Zusammenhang vor allem die Belastungen durch den Durchgangsverkehr im Zentrum der Kernstadt sowie in den Ortsteilzentren. Auch für die überwiegend durch agrar- oder forstwirtschaftliche Nutzung geprägten Landschaftsräume stellen die Verkehrsschneisen eine Beeinträchtigung dar.
- Der ruhende Verkehr ist in Wohn- und insbesondere Mischgebieten (sowie dem Stadtzentrum der Kernstadt) ein wesentliches Hindernis für eine bewohnerorientierte und stadt- und landschaftsbildverträgliche Freiraumgestaltung.
Zugleich reichen vielfach die Flächen (sowohl Zugangs- als auch Parkmöglichkeiten) nicht aus, um bei den derzeitigen Lebens- und Einkaufsgewohnheiten in der Konkurrenz zu den Angeboten an anderen Standorten bestehen zu können.

Durch das bestehende Straßennetz sind die Kernstadt und die Ortsteile gut miteinander verbunden, das Gleiche gilt im Grundsatz für die Ortsteile untereinander. Eine Ausnahme bildet der Raum Friedrichsthal - Schmachtenhagen mit dem Siedlungsteil Grabowsee. Durch die fehlende Brücke über die Havel-Oder-Wasserstraße und den fehlenden Ausbau des Malzer Weges klafft eine Lücke im Netz der Verbindungen zwischen den Ortsteilen. Zugleich ist dadurch die Nachnutzung der ehemaligen Heilstätte Grabowsee erschwert, der so die Anbindung nach Westen fehlt.

Auch in den anderen Verkehrsnetzen bestehen Probleme bzw. Konflikte:

- Dem Bf. Oranienburg fehlen im Süden und Osten Zugänge, um seine Erschließungsfunktion voll wahrnehmen zu können; der Bf. Sachsenhausen ist nur unzureichend in die Siedlungsentwicklung eingebunden.
- Die übrigen Bahnstrecken (s.o.) werden überwiegend nicht genutzt, die Anlagen verfallen; Potenziale für einen umweltverträglichen Regionalverkehr (der auch Verknüpfungsfunktionen innerhalb der Stadt wahrnehmen könnte) liegen dadurch brach.
- Die Nachfrage nach dem bestehenden Schienennetz als Transportweg des Güterverkehrs ist (derzeit) gering.
- Die Havel-Oder-Wasserstraße entspricht nicht den Anforderungen modernen Massengüterverkehrs mit Europaschiffen.
- Auch für den Ausflugs- und Freizeitverkehr ist das Wasserstraßennetz zzt. nicht voll nutzbar; es fehlen Anlagen für Versorgung und Übernachtungsmöglichkeiten sowie Anlegemöglichkeiten für Ausflugsschiffe; Gewässertiefen und der technische Zustand der Schleusen entsprechen ebenfalls nicht überall den notwendigen Anforderungen.

- Im Rad- und Fußwegesystem bestehen insbesondere im Innenstadtbereich entlang der Gewässer noch Lücken.

Leitsätze

1. Eine möglichst konzentrierte Siedlungsentwicklung Oranienburgs soll kurze Wege erhalten und unnötige (neue) Verkehre vermeiden.
2. Das Verkehrsnetz und -angebot soll Mobilität und Erreichbarkeit für alle Bürger gewährleisten.
3. Das Verkehrsangebot soll das Zusammenwachsen der Kernstadt und der Ortsteile fördern und zugleich einen Beitrag zur Sicherung ihrer jeweiligen Funktion leisten.
4. Die Optimierung des Verkehrswegenetzes muss mit anderen wichtigen öffentlichen Belangen abgewogen werden. Dazu zählen gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen, die Sicherung der Zentrenstruktur, das Stadtbild, der Umweltschutz einschließlich des sparsamen Umganges mit dem Boden sowie die Belange der wirtschaftlichen Entwicklung und die Finanzierbarkeit.
5. Aus städtebaulichen und finanziellen Gründen soll das Verkehrsnetz nicht nach dem Bedarf in den Spitzenstunden bemessen werden.
6. Zur Sicherung und Erhöhung der Attraktivität des ÖPNV sind an den Bahnhöfen die Zugänge und Bahnsteigbereiche gestalterisch und funktional zu verbessern. Der Busverkehr benötigt innenstadtnahe Flächen für die Durchführung des Betriebes.
7. Die vorhandenen, zzt. stillliegenden Bahnlinien sind zu erhalten und für den Güter- und Personenverkehr zu reaktivieren.
8. Bei Ausbau und Neuanlage von gewerblich genutzten Flächen ist eine bahnseitige Erschließung zu ermöglichen. Dies gilt vor allem für das ehemalige Flugplatzgelände.
9. Das historische Straßennetz soll in Verlauf, Gestalt und Netzwirkung erhalten bleiben. Straßenverbreiterungen und -überbauungen sowie Sackgassen und Einbahnstraßen sollen nur in begründeten Einzelfällen ausnahmsweise zugelassen werden.
10. Die Stadtstraßen sind in den städtebaulich/funktionalen Kontext zu integrieren. Anbaufreie Straßen, Brücken und Unterführungen sowie Überquerungsbeschränkungen für Fußgänger und Radfahrer sind zu vermeiden.
11. Beim Ausbau der Havel-Oder-Wasserstraße sind die Belange des Landschafts- und Umweltschutzes zu berücksichtigen. Dies gilt insbe-

sondere für die geplante Verbreiterung des Profils und den Umbau der Schleusenanlagen.

12. Oranienburg hat aufgrund seiner Stadtgröße, der Topographie und des hohen Erlebniswertes für Freizeit und Erholung gute Chancen für einen hohen Anteil des Fahrradverkehrs am Gesamtverkehr. Deshalb ist der Fahrradverkehr besonders zu fördern.
13. Das Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer zwischen den Ortsteilen ist zu verbessern, die Herstellung uferbegleitender Verbindungen ist zu sichern.

Planungen

Verkehr ist notwendig für die Versorgung und die Verknüpfung der verschiedenen Funktionen Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Erholung, Ausbildung. Verkehr schafft Arbeitsplätze in Handwerk und Handel sowie Bauindustrie (vorwiegend Tiefbau). Eine gute Erschließung ist weiterhin ein wichtiges Ansiedlungskriterium für Gewerbe. Erforderlich sind dabei sowohl lokal wie regional/überregional gute Anbindungen. Unter den genannten Prämissen besteht die Absicht und zugleich Notwendigkeit zur Verbesserung der verkehrlichen Erschließung.

Bereits im Rahmen des Modellvorhabens "Umweltfreundlicher Verkehr" des Landes Brandenburg wurden für die Stadt Oranienburg ein verkehrliches Leitbild formuliert und darauf aufbauend einzelne Teiluntersuchungen (u.a. zu den Hauptverkehrsstraßen und zur Verkehrsberuhigung) durchgeführt. Die Weiterführung der planerischen Überlegungen im Rahmen des Verkehrsentwicklungsplans wurde mit der Flächennutzungsplanung koordiniert. Viele Ziele und Maßnahmen im verkehrlichen Bereich sind aber organisatorischer Art oder auf der Ebene der Fachplanung zu realisieren. Diese werden im Folgenden deshalb nicht beschrieben.

Schienenverkehr und ÖPNV

Die Planung von Bahnanlagen und der Betrieb sind durch Fachplanungsrecht geregelt und liegen deshalb außerhalb kommunaler Planungshoheit. Auch aus Sicht der Stadt Oranienburg stellen aber die Erhaltung und der Ausbau des Schienenverkehrs sowie des ÖPNV insgesamt eine wesentliche Maßnahme zur Verbesserung der Umweltbedingungen und zur Herstellung von Mobilität für alle Bevölkerungsgruppen dar.

Die wichtigen Einzelmaßnahmen in diesem Zusammenhang werden nachfolgend beschrieben.

Die bestehende Verknüpfung mit Berlin über die Nordbahn zum Bahnhof Gesundbrunnen (und weiter zum Hauptbahnhof) sowie nach Norden (Richtung Löwenberg) soll erhalten werden.

Zur Steigerung der Attraktivität der Schiene wird eine bessere Einbindung des Bf. Oranienburg in die Stadt angestrebt. Hierzu gehören zusätzliche Ausgänge (vor allem nach Süden bzw. Osten Richtung Lehnitzsee) ebenso wie die Entwicklung hochwertiger, verdichteter städtischer Nutzungen in seinem Umfeld und - sofern stadträumlich integrierbar - die Anordnung von "Park und Ride (P+R)/ Bike und Ride"-Möglichkeiten. P+R-Angebote sind zu sichern (Lehnitz) bzw. auszubauen (Kernstadt, Stadtteil Mittelstadt und Wensickendorf).

Eine zukünftige Reduktion der Bahnhofsfäche des Bf. Oranienburg zur Anpassung an veränderte bahnbetriebliche Anforderungen könnte aus stadtentwicklungspolitischer Sicht ein Beitrag zur Stärkung der Zentrumsfunktion leisten. Dazu müssten die zukünftigen Nutzungen aber hinsichtlich ihrer verkehrlichen Erschließung und Funktion eng mit den städtebaulich-funktionalen Zielen für die Innenstadt (insbesondere Art und Umfang eines Einzelhandelsangebots) abgestimmt werden.

Die Bahnverbindungen

- Oranienburg (Kernstadt) - Wensickendorf,
- Wensickendorf - Zehlendorf - (Liebenwalde) und
- Oranienburg - Kremmen - Nauen

sind im Entwurf zum Flächennutzungsplan als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Durch ihre Aktivierung könnten neue Fahrgäste erschlossen werden. Diese Bahnstrecken könnten darüber hinaus touristische Funktionen übernehmen.

Bestehende Haltepunkte in den Ortsteilen Germendorf, Schmachtenhagen und Zehlendorf sind in diesem Zusammenhang zu reaktivieren und modernen Verkehrserfordernissen anzupassen, nahe der Weißen Stadt und in Eden sind neue Haltepunkte anzulegen.

Bei der Konzeption der Gewerbeflächen im Bereich des ehemaligen Flugplatzes sowie im Gewerbepark Nord ist die Errichtung bzw. die Nutzung von Anschlussgleisen für den Güterverkehr besonders zu fördern. Eine Erschließung des Gewerbeparkes in Germendorf soll möglich bleiben.

Bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen in Nachbarschaft zu Bahnanlagen der DBAG oder anderer Betreiber sind die hierfür geltenden gesetzlichen Vorschriften einzuhalten (Beteiligungsverfahren, Einhaltung von Mindestabständen, Schallschutz etc.).

Straßenverkehr

Grundlage für die Darstellung des übergeordneten und lokalen Hauptverkehrsstraßennetzes in der Kernstadt ist der Verkehrsentwicklungsplan für Oranienburg in der von der StVV am 20.9.1999 beschlossenen Form (Planungsfall P2). Berücksichtigt sind außerdem alle auf der Grundlage anderer rechtlicher Regelungen (Fachplanungsrecht) vorhandenen bzw. geplanten Straßen.

Die in den Straßen vielfach anzutreffenden Wohn- und Einkaufsfunktionen müssen bei der Gestaltung dieser Straßen berücksichtigt werden.

Da ein erheblicher Anteil des Oranienburger Verkehrs lokaler Art ist, muss der Schwerpunkt der Verkehrsplanung in der Vermeidung von MIV und der Veränderung des Modal Split (Anteile der verschiedenen Verkehrsmittel) liegen. Hierzu gehört ein Bündel von Zielen und Maßnahmen.

Zur Verkehrsvermeidung, insbesondere im MIV, gehören:

- Verhinderung weiterer Zersiedelung, stattdessen Prioritätensetzung zugunsten der Innenentwicklung ("Stadt der kurzen Wege").
- Vermeidung von Verdichtung in schlecht mit ÖPNV, Rad-/Fußwegenetz erschlossenen Ortsteilen.
- Stützung und Entwicklung der Eigenständigkeit der Ortsteile.
- Kein weiterer Ausbau des Straßennetzes, der zur Verflüssigung und damit Förderung des MIV beitrüge.
- Angebotsverbesserung im lokalen ÖPNV (Stadtbus), Schaffung von P+R-Möglichkeiten in der Nähe des Bf. Oranienburg und in Wensickendorf.

Im Norden des Stadtgebietes ist im Rahmen der Ortsumgehung Teschen-dorf-Löwenberg eine Verlegung der Trasse der Bundesstraße B 96 vorgesehen. Im Rahmen der Raumordnungs- und Linienbestimmungsverfahren durch die Fachplanungsbehörde wurde unter mehreren Varianten eine Lini-enführung, die westlich der Waldsiedlung Nassenheide verläuft, ausgewählt (Variante 2.1). Auf Oranienburger Stadtgebiet verläuft sie über zzt. als Wald genutzte Flächen. Eine Konkretisierung der Planung wird im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens erfolgen. Im Flächennutzungsplan ist die Vari-an-te 2.1 vermerkt.

Weitere Aus- oder Neubauplanungen, die die Grundzüge der Planung berüh-ren, sind nicht vorgesehen. Alle Veränderungen wie Instandsetzungen/Er-neuerungen oder Umgestaltungen von Knotenpunkten können innerhalb der Darstellungen des Flächennutzungsplanes realisiert werden.

Schifffahrt

Die Wasserwege sollen zukünftig sowohl als Verkehrsweg für die Wirtschaft wie auch als Erholungsraum genutzt werden.

Die Havel-Oder-Wasserstraße ist die wirtschaftlich bedeutsamste Wasser-straße im Oranienburger Raum. Im Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Integration Europas und der Belebung des Schiffsverkehrs in den neuen Bundesländern hat ihr Ausbau zu einer Wasserstraße nach den Europaanor-men große Bedeutung. Die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) ist Eigentümer der Bundeswasserstraße "Havel-Oder-Wasserstraße (HOW)", speziell entlang des Oder-Havel-Kanals (OHK) und des Lehnitz-sees. Sie verwaltet und unterhält die Bundeswasserstraße als Hoheitsaufga-be des Bundes. Errichtung, Veränderung und Betrieb von Anlagen in, über oder unter ihr oder an ihren Ufern bedarf einer strom- und schifffahrtspolizei-lichen Genehmigung (SSG) nach dem Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG, § 31) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. November 1998 (BGBl. I, S. 3295).

Im Bundesverkehrswegeplan 1992 ist der Ausbau deshalb als "vordringlicher Bedarf" eingeordnet. Zum Ausbau sind erforderlich:

- die Herstellung einer Wasserspiegelbreite von 55 m (oder 42 m bei beidseitiger Spundung), d.h. Verbreiterung,
- die Herstellung einer durchgängigen Wassertiefe von 4,0 m,
- ein Neubau bzw. eine Anhebung der betroffenen Brücken zur Herstellung der geforderten Durchfahrtshöhe von 5,25 m,
- der Neubau der Schleuse Lehnitz einschließlich der Erweiterung der Vorhäfen.

Als möglicher Eingriffsbereich für den Kanalausbau werden innerhalb des Stadtgebietes je nach Ausbauufer 50 m von der jeweiligen Uferlinie angenommen. Welche Uferseite ausgebaut wird, steht jedoch nicht fest und bleibt gesonderten Fachplanverfahren (Umweltverträglichkeitsprüfung und Planfeststellungsverfahren) vorbehalten.

Die Flächen innerhalb des 50 m-Streifens (beidseitig der Havel-Oder-Wasserstraße) werden als "Potenzielle Verkehrsfläche der Havel-Oder-Wasserstraße (HOW); Entscheidung im Zuge des Planfeststellungsverfahrens zum Ausbau der HOW" in der Planzeichnung vermerkt.

Die geplante Kanalverbreiterung könnte im südlichen Abschnitt sowohl den Stadtteil Süd wie auch den Ortsteil Lehnitz betreffen. Da sich die Breite des Kanals nicht nur aus der Wasserspiegelbreite, sondern auch aus den zugehörigen Böschungen und Fahrwegen beiderseits des Kanals ergibt, muss mit einer Gesamtbreite von mindestens 69 m gerechnet werden. Für die notwendige Kanalverbreiterung wird im Flächennutzungsplan auf der westlichen Seite (Süd) ein 30 Meter breiter Landstreifen (Grünfläche) vorgehalten.

Der geplante Ausbau kann zu einem Konflikt mit dem Ziel der Stadt Oranienburg führen, die Uferbereiche als öffentlich nutzbare und grün gestaltete Bereich ("Ufergrünzug") zu gestalten. Es bedarf deshalb der besonders intensiven Abstimmung der Planung zwischen der Bundeswasserstraßenverwaltung und der Stadt.

Der Bereich des Klinkerhafens steht als Flächendenkmal unter Schutz. Die Fläche ist darüber hinaus Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Westbarnim. Von Überlegungen zum Ausbau der Hafenanlage für gewerbliche Zwecke wird aus diesem Grund Abstand genommen.

Touristische Aspekte

Für Oranienburg bzw. den Landkreis Oberhavel insgesamt ist die Entwicklung des Tourismus an den vielfältig verzweigten und größtenteils miteinander vernetzten Wasserwegen sowie Binnenseen von vordringlicher Bedeutung. Dazu wird der Ausbau der hierfür notwendigen Infrastruktur unter Berücksichtigung von Interessen aller Zielgruppen, der natürlichen Potenziale sowie wirtschaftlicher Gesichtspunkte vorgesehen. Wichtige Grundlage hierfür ist die "Wassertourismus Initiative Nordbrandenburg" (WIN) aus dem Jahr 2003. Die übrigen Wasserstraßen und Schleuseneinrichtungen im Oranienburger Stadtgebiet sollen deshalb - unter Berücksichtigung der Belange von Natur- und Landschaftsschutz - für die Bedürfnisse der Personen- und Freizeitschifffahrt entwickelt werden. In diesem Zusammenhang ist insbesondere auf die Wiederherstellung der Friedenthaler Schleuse hinzuweisen. Die die notwendigen Ertüchtigungen bzw. Erneuerungen der Anlagen zwischen der

Malzer und der Sachsenhausener Schleuse bzw. der Schleuse östlich Friedenthal sowie die Nutzung des Havelabschnitts kann allerdings indirekt zu Konflikten mit Zielen des Natur- und Landschaftsschutzes führen, wenn der spätere Bootsverkehr ungesteuert erfolgt und den wertvollen Naturraum - sowohl Fauna wie Flora - beeinträchtigt.

Im Rahmen der Vorbereitung der Landesgartenschau (LAGA) 2009 wurde nördlich des Schlosses ein Wasserwanderstützpunkt mit Liegeplätzen für Boote angelegt. Inwieweit zusätzlich - an einem weiteren Standort - eine gewerblich betriebene Marina mit entsprechenden Service-, Lager- und Wartungsmöglichkeiten wirtschaftlich tragfähig ist, kann auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht beurteilt werden. Grundsätzlich in Frage kommen als Standorte gewerbliche Bauflächen im Stadtteil Mittelstadt oder im Ortsteil Malz in Zusammenhang mit der bestehenden Bootswerft. Eine Konkretisierung dieser Überlegungen muss durch vertiefende Planungen erfolgen und auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. des Fachplanungsrechtes gesichert werden.

Die Schaffung von Anlegemöglichkeiten für die Personenschifffahrt oder notwendige wasserbauliche Maßnahmen (z.B. zur Vertiefung von Gewässerabschnitten) sind für den Flächennutzungsplan nicht darstellungsrelevant.

Wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen

Wesentliche Grundlage für die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind die im Landschaftsplan Oranienburg vorgeschlagenen und in Teilbereichen bereits bestehenden Verbindungen für den Rad- und Fußgängerverkehr.

Vor allem in der Kernstadt soll die Entwicklung eines durchgängigen "grünen" Fuß- und Radwegesystems zur Steigerung der Attraktivität der Stadt für Fußgänger und Radfahrer beitragen und somit auch zu einem Rückgang des motorisierten Individualverkehrs führen. Die durch Lückenschließungen und den weiteren Ausbau vorgesehene lineare Vernetzung soll im Grundsatz entlang aller Wasserwege sowie durch Alleen bestandene Straßenräume und durch separate grüingeprägte Wege entwickelt werden.

Die Stadt kann mit den Maßnahmen im lokalen Bereich zugleich noch besser in bestehende überregionale Systeme (Fernrad- und Wanderwege) eingebunden werden. Die Verbesserung der ufernahen Wegeführung im Naherholungsgebiet Lehnitzsee ist insbesondere im Süden des Sees und auf Höhe des Badeweges in Lehnitz zur Förderung von Naherholung und Tourismus angezeigt. Die touristisch bedeutsamen Abschnitte der Radfernwege sollen grundsätzlich so breit sein, dass Radfahrer nebeneinander fahren und sich gefahrlos überholen bzw. begegnen können. Darüber hinaus muss das Lichtraumprofil für Radfahrer mit Gepäck berücksichtigt werden. Daraus leitet sich eine Regelbreite von 2,50 m ab. Größere Breiten sind dann erforderlich, wenn der Weg auch von vielen Fußgängern (z.B. im Innenstadtbereich) genutzt wird.

Damit auch das Stadtzentrum vom Fahrradtourismus profitiert, sollen mittelfristig innerstädtische Alternativrouten zum Trassenverlauf des Radfernweges bedarfsgerecht ausgebaut werden. Diese sollen den von Lehnitz kom-

menden Radfahrer über die Saarlandstraße zur Dropebrücke leiten, von wo aus ein Havelufer begleitender Radweg direkt zum Schloss führt. Über die neue Havelbrücke (August-Wilhelm-Steg) sowie die bereits radfahrerfreundlich ausgebauten Straßenabschnitte der Rungestraße bzw. des Mühlenfeldes trifft eine der Alternativrouten auf die Bernauer Straße, an deren östlichen Ende (Lehnitzschleuse) sie wieder auf die Hauptroute des Radfernweges stößt. Eine weitere Alternativroute sieht die Havelquerung erst auf Höhe der Gransseer Straße vor, von wo aus diese über den Bahnhof Sachsenhausen nach Friedrichsthal führt. Über die Malzer Chaussee wird die Hauptroute auf Höhe des geplanten Brückenneubaus über die Havel-Oder-Wasserstraße wieder erreicht.

Neben bestehenden und neu zu entwickelnden Grünflächen einschließlich der Fläche der Landesgartenschau sollen auch Kleingartenanlagen, Friedhöfe und Sportflächen besser erschlossen werden. Die Durchwegungen dieser Freiflächen sollen Bestandteil eines zusammenhängenden Wegesystems sein, das auch die Anbindung von Gemeinbedarfseinrichtungen berücksichtigt (z.B. Schulen) und die bestehenden Grünflächen miteinander verknüpft.

Gedenkstätte und Museum Sachsenhausen einschließlich der zugehörigen Flächen (insbesondere der Geschichtspark im Bereich des ehemaligen Klinkerwerkes) sollen in das bestehende und noch weiter auszubauende Fuß- und Radwegenetz einbezogen werden. Für eine wesentliche Verbesserung der fuß- und radläufigen Anbindung der Neustadt einschließlich von Gedenkstätte und Museum Sachsenhausen an die Mittel- und Altstadt ist eine Untertunnelung des Bahnhofs erforderlich.

Brücken für Fußgänger und Radfahrer sollen die lokale Vernetzung zwischen den Stadtteilen verbessern. Eine neue Brücke über die Havel in Höhe der Rungestraße verbindet die Erholungs- und Wohngebiete nördlich des Schlosses besser mit der übrigen Stadt.

Durch zwei Fußgänger- und Radfahrerbrücken über den Oranienburger Kanal soll die Erreichbarkeit des Stadtteils Eden sowie der neuen Nutzung auf dem ehemaligen Flugplatzgelände verbessert werden.

Eine neue Brücke für den Fuß- und Radverkehr ist über die HOW zwischen Friedrichsthal und Schmachtenhagen vorgesehen (im Verlauf der früheren Straßenverbindung/-brücke). Diese Verbindung dient sowohl der lokalen Vernetzung wie auch dem überregionalen Radverkehr.

Das Befestigungsmaterial der Radwege ist in Abhängigkeit vom Charakter der jeweiligen Strecke auszuwählen. Dabei sind u.a. die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, die Umweltverträglichkeit, die Herstellungs- und Wartungskosten sowie die Verkehrssicherheit zu berücksichtigen und ggf. abzuwägen. Grundsätzlich sollen als Standard für die Abschnitte der Radfernwege im Stadtgebiet bituminierte Oberflächen zum Einsatz kommen, da sie den niedrigsten Rollwiderstand haben, den besten Fahrkomfort gewährleisten und die größte Sicherheit bieten.

Verlaufen Wegeverbindungen im Straßenraum, ist dieser in der Regel als verkehrsberuhigter Bereich umzugestalten (Tempo-30-Zone oder Spielstraße). Der Grünanteil sollte möglichst hoch sein. Alleen sollten ausgebildet sein bzw. angelegt werden. In stärker befahrenen Straßen sollten breite, gegen das Beparken gesicherte Grünstreifen den Gehweg baulich von der Straße trennen.

Darstellungen der verschiedenen Verkehrsnetze im Plan

Alle Bahnstrecken, auch die zzt. stillgelegten werden im Flächennutzungsplan dargestellt bzw. aufgrund der rechtlichen Bindungen durch das Eisenbahnrecht nachrichtlich übernommen.¹ Es werden die bestehenden Bahnhöfe sowie (an der Verbindung nach Kremen) die nach den Vorstellungen der Stadt zu schaffenden Stationen im Plan dargestellt. Enthalten sind auch die vorhandenen und geplanten P+R-Standorte.

Hauptverkehrsstraßen, auch solche mit überörtlicher Verbindung und die Ortsteilverbindungen (sie verbinden die Stadt- und Ortsteile miteinander bzw. erschließen vom übrigen Siedlungsgebiet getrennt liegende Siedlungsteile) werden im Plan in einer einheitlichen Farbe dargestellt. Eine weitergehende Differenzierung ist im Rahmen der Verkehrsentwicklungsplanung vorzunehmen. Auf eine Unterscheidung zwischen nachrichtlichen Übernahmen (z.B. von Bundesstraßen) und einer Darstellung von Verkehrsflächen, die der Planungshoheit der Stadt unterliegen, wird aus Gründen der Übersichtlichkeit ebenfalls verzichtet.

Sonstige Straßen, z.B. Anliegerstraßen innerhalb der Wohnbauflächen, sind nicht dargestellt.

¹ Bestehende Bahnanlagen unterliegen dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahnrechts. Maßgeblich ist die "Eisenbahnbetriebsbezogenheit", das heißt die Verkehrsfunktion und der räumliche Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb. Die fachplanerische Privilegierung entfällt entweder durch Entwidmung, also durch einen eindeutigen Hoheitsakt oder durch Funktionslosigkeit, an die aber hohe Anforderungen gestellt sind. Die Entwidmung muss eindeutig durch einen hoheitlichen Akt erfolgen. Zuständig ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BEVVG (Gesetz über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes) das Eisenbahnbundesamt. Eine Funktionslosigkeit mit der Folge der Entprivilegierung kann nur dann angenommen werden, wenn die Wiederaufnahme einer bahnbetriebsbezogenen Nutzung auch vom äußeren Erscheinungsbild her auf unabsehbare Zeit ausgeschlossen erscheint. Nach Fortfall des Fachplanungsvorrangs und nach Aufhebung der bahnbetriebsbezogenen Zweckbestimmung kann die Gemeinde über die Zulässigkeit von baulichen und sonstigen Nutzungen neu frei entscheiden. Ein Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan kann die Gemeinde einleiten, wenn die Bahn die Aufhebung der bahnrrechtlichen Zweckbestimmung für das exakt festgelegte Gebiet ernsthaft signalisiert hat.

Die Bahnanlage muss zumindest solange als Bahnanlage dargestellt werden, bis das Entwidmungsverfahren abgeschlossen wurde bzw. die Funktionslosigkeit formal erklärt wurde. Dies ist bislang nicht erfolgt.

Die Wasserstraßen und sonstigen Gewässer werden dargestellt bzw. nachrichtlich übernommen. Der Unterschied wird durch unterschiedliche Blautöne verdeutlicht. Weiterhin sind im Plan die Schleusenanlagen gekennzeichnet bzw. - soweit Planung - als Vermerk dargestellt. Auch die Potenzialfläche für den Ausbau der Havel-Oder-Wasserstraße ist vermerkt.

Nördlich des Schlosses ist der überregional bedeutsame Wasserwanderstützpunkt dargestellt.

Die überörtlichen Fuß- und Radwegeverbindungen werden durch eine gelbe Punktelinie dargestellt, lokale Verbindungen werden (soweit erforderlich, weil nicht in öffentlich nutzbaren Grünflächen ohnehin entwickelbar) mit einer grünen Punktelinie gekennzeichnet.

3.10 Grün- und Freiflächen¹

3.10.1 Öffentliche Grünflächen

Zur Ermittlung der Versorgung Oranienburgs mit öffentlichen Grünflächen werden die Kategorien und Richtwerte des Deutschen Städtetages (1973) zugrunde gelegt. Sie sind allerdings nur für die Kernstadt und Sachsenhausen aussagekräftig, da die Einwohner der ländlich geprägten Ortsteile auch vielfältige land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen für die Freiraumerholung im Nahbereich in Anspruch nehmen können, bzw. nahezu jeder Einwohner dort über die Nutzungsmöglichkeit privater Grünbereiche verfügt.

Wichtiger ist hier die historische Bedeutung vorhandener, identitätsstiftender Freiflächen wie Anger oder Gutsparke, die für Gemeinschaftsaktivitäten Funktionen übernehmen und für Reisende einen Anziehungspunkt darstellen.

Allgemeiner Grünflächenbedarf (Richtwerte)

Kategorie	Richtwert	Einzugsbereich, Größe, Erholungsart
wohnungsnahe Grünfläche	6 m ² /E	bis 500 m Gehbereich, mind. 0,5 ha Größe; dienen der Kurzzeiterholung
siedlungsnahe Grünfläche	7 m ² /E	bis 1000 m Gehbereich, mind. 10 ha Größe; dienen der Kurzzeit- und Feierabenderholung
Naherholungsgebiet	100 m ² / E	30 Minuten Fahrbereich, dienen der Feierabend- und Wochenenderholung

¹ Die Darstellung erfolgt für größere Flächen (i.d.R. > 1 ha) durch eine grüne Farbe, die Zweckbestimmung ist durch ein i.d.R. selbsterklärendes Symbol dargestellt.

Freibäder	1 m ² /E	auf das gesamte Stadtgebiet bezogen, umfasst öffentliche und private Bäder; mind. 0,1 m ² Wasserfläche pro Einwohner
Friedhöfe	3,5 m ² /E	auf das gesamte Stadtgebiet bezogen; landeseigene und konfessionelle
öffentliche Spielplätze	nutzbar 1 m ² /E	100 - 1000 m Fußweg je nach Altersstufe; Richtgröße 450 - 2.000 m ² nutzbare Spielfläche; können in anderen Grünflächen angelegt sein; bei nicht gedecktem Bedarf entsprechende Zuschläge auf den Wohngrundstücken
Sportplätze	brutto: 5 m ² / EW	auf das gesamte Stadtgebiet bezogen, umfasst öffentliche und Vereinsanlagen
Kleingärten	5 m ² /E	auf das gesamte Stadtgebiet bezogen; Parzellen ≤ 400 m ² (BKleingG); allgem. Durchgängigkeit; ca. 35% Rahmengrün

Quelle: Deutscher Städtetag (1973): Empfehlungen der ständigen Konferenz der Gartenbauamtsleiter.

Zur Beschreibung des Versorgungsgrades der in der Stadt Oranienburg lebenden Bevölkerung mit öffentlichen Grünflächen lassen sich die Grünflächen in zwei Kategorien einteilen. Die **siedlungsnahen** und die **wohnungsnahen** öffentlichen Grünflächen.

In Oranienburg werden in dem für Grünflächen zuständigen Tiefbauamt zahlreiche Grünbereiche geführt, die durch den Stadthof gepflegt werden. Nur ein kleiner Teil davon erfüllt die Eigenschaft einer öffentlich nutzbaren Grünfläche, viele Flächen weisen eher freiraumgestalterische Bedeutung auf, wie Straßenbegleitgrün, oder Repräsentationsflächen an zentralen baulichen Einrichtungen. Sie weisen Flächengrößen unter 0,5 ha auf.

Aufgrund ihrer Größe, historischen Bedeutung und Nutzbarkeit sind der Schlosspark und die Pferdeinsel in der Kernstadt, die Anger in Friedrichsthal, Schmachtenhagen, Wensickendorf und Zehlendorf, sowie der neu gestaltete Gutspark in Zehlendorf als nutzbare öffentliche Grünfläche hervorzuheben.

In den letzten Jahren wurde die Bedeutung des Havelgrünraums für Erholung durch die Anlage von Wegen deutlich verbessert. Somit trägt er zur Grünflächenversorgung bei, ohne dass ihm vorrangig Funktionen als öffentliche Grünfläche zuzuordnen sind, da die Aspekte des Natur- und Umweltschutzes hier vorrangig zu beachten und entwickeln sind. Der Havelgrünraum hat eine Breite von meist 90-100 m (mit Ausweitungen wie die der Pferdeinsel). Durch häufige Aufweitungen und offene Wasserflächen weist er damit nicht nur Funktionen als Grünverbindung sondern auch als Erholungsraum auf.

Gründe für die Sicherung öffentlicher Grünflächen

Obwohl für hoch verdichtete Innenstadtquartiere von Großstädten die Bedeutung dieser Flächen für die Lebensqualität dort wesentlich höher ist als in Randlagen von Kleinstädten wie Oranienburg, wird die Bedeutung hier

aber oft erheblich unterschätzt, mit dem Verweis auf die vielen privaten Gärten und den Nahen Außenraum.

Untersucht man diese Einwendungen stellt man schnell fest, das private Gärten und die "Freie Landschaft" die Funktionen von öffentlichen Grünflächen eben nur teilweise oder gar nicht übernehmen können.

Beim privaten Garten ist der Nutzer immer an ein diffuses Regelwerk gebunden, das durch den Eigentümer oder Hauptmieter im Rahmen des nachbarschaftlich zulässigen bzw. erträglichen, aber auch nach eigenem Ermessen aufgestellt wird. Häufig schränken diese Regelungen beispielsweise die Möglichkeiten von Kindern und Jugendlichen stark ein, raumgreifende Aktivitäten zur Schulung der Motorik wie Ballspielen, Schnitzeljagden, Drachen Steigen lassen sind oft nicht möglich. Zudem unterliegt der Nutzer einer vollständigen Überwachung durch sein/ein soziales Umfeld, besuchende Freunde oder Bekannte sind an diese Rahmenbedingungen ebenfalls gebunden.

Vor diesem Hintergrund ist es von großem Vorteil, wenn sich Kinder und Jugendliche, aber auch alle anderen Nutzer, auf die die oben genannten Einschränkungen betreffen auf "neutralem" Boden mit ausreichend weitläufiger, teils offener Fläche begeben können, die eigens für diesen Anspruch zur Verfügung steht. Die so genannte freie Landschaft entpuppt sich bei genauerem Hinsehen eben auch meist nur als ein Mosaik klarer Nutzungszuordnungen durch Andere wie Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Bahn etc, die sich für die Bedürfnisse des Erholungssuchenden nur sehr bedingt eignen, und wo dieser eher eine Duldung erfährt.

Die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen hat vor dem genannten Hintergrund immer einen multikausalen Zusammenhang, wobei mal die Lage der Fläche im städtischen Zusammenhang, mal der bestehende, wertvolle Baum- und Vegetationsbestand oder auch der historische Kontext maßgeblich dafür sein können, dass eine Fläche als öffentliche Grünfläche entwickelt werden sollte.

Ausgangslage

Übersicht über bestehende, öffentliche Grünflächen in der Kernstadt

Nr.	Name / Bezeichnung	Lage	Größe in m ²	Ausstattung	Entstehungsgeschichte	Nutzbarkeit, Qualität	Hinweise zur Gestaltung
siedlungsnahen Grünflächen (Kernstadt)							
1	Schlosspark/LaGa	westlich vom Schloss	150.000	Großbaumbestand, Durchwegung, Teich	historische Parkanlage, denkmalgeschützt	sehr hohe Aufenthaltsqualität, eingeschränkt durch Pflege- und Gestaltungs-mängel	Rekonstruktion nach historischem Vorbild vollenden, Erweiterung durch LaGa 2009 erfolgt
wohnungsnahe Grünflächen (Kernstadt)							
2	Grünanlage am Bötzower Teich	Straße zum Schlosspark	14.000	neue Anlage mit Teich, Rasen, Spiel- u. Bolzplatz, Wege aus wassergebundener Decke, Beleuchtung	Neuanlage in Fertigteilesiedlung ohne historisch-/ städtebaulichen Bezug	hohe Nutz- und Aufenthaltsqualität	Gestaltung des Hügels, dichte Bepflanzung des Parkplatzes sowie Bepflanzung mit weiteren Bäumen
(3)	Pappelforst	Lehnitzstr./Heinrich-Byk-Straße	13.000	Großbaumbestand, Pappel in Reihen als forstliche Anpflanzung	Pappelaufforstungsprogramm der DDR	keine Aufenthaltsqualität, Nutzung, Durchwegung nicht möglich wegen Zäunung derzeit nicht anrechenbar	Entmüllung, zaunrückbau Gestaltung als Grünanlage / wichtige Grünverbindung (v.a. Auflockerung Baumbestand),
(4)	am ehemaligen Gesellschaftshaus	Bernauer Str.	9.000	Reste einer Anlage mit Altbaumbestand (v.a. Eichen, Linden)	historische Parkanlage, 2009 tw. überbaut	zentrale Lage in unterversorgtem Bereich, Altbaumbestand	Erhaltung der Restfläche, Aufwertung/ Gestaltung als repräsentative, innerstädtische Parkanlage
5	Rosengarten	Kremmener/ Kurt-Schumacherstr. / Julius-Leber Str.	5.000	eingesenkte Rasenfläche mit einigen Büschen eingegrenzt	historische Anlage südlich anschließend an den barocken Stadtgrundriss	mittlere Aufenthaltsqualität, störendes Restaurant auf Teilfläche	langfristig Rückbau des Restaurants prüfen und Wiederherstellung des historischen Grundrisses
6	Anger	Am Anger	5.000	Großbaumbestand (Eichen, Linden), Rasenfläche, teilweise vermüllt, alte schadhafte Umgrenzung	Anlage aus den 20er Jahren, umgeben mit Doppelhäusern der 20er Jahre	potentiell hohe Aufenthaltsqualität nach Beseitigung von Gestaltungs-mängeln	Gestaltung dringend erforderlich, Erhaltungssatzung (seit 03.03.00) anwenden
(7)	Schlossvorplatz	Berliner / Breite Str.	5.000	tw. Großbaumbestand (Linden), Pflasterung Bänke im Rahmen der LaGa 2009	Denkmalschutzbereich "Barocker Stadtgrundriss der Altstadt"	neuer Stadtplatz, keine Funktion als öffentliche Grünfläche, nicht anrechenbar	-
8	Pferdeinsel	Östlich der Havel, südlich der Schlossbrücke	45.000	teilweise von Havelaltarm umgebene Halbinsel, Großbaumbestand, neuangelegte Durchwegung	jüngste Grünflächener-schließung; hoher landschaftlicher Bezug	hohe Aufenthaltsqualität durch Bezug zum Kanal und Waldcharakter im innerstädtischen Bereich	-

Nr.	Name / Bezeichnung	Lage	Größe in m ²	Ausstattung	Entstehungsgeschichte	Nutzbarkeit, Qualität	Hinweise zur Gestaltung
wohnungsnahe Grünflächen (neue Ortsteile)							
9	Anger (Schmachtenhagen)		9.000	langezogener Anger mit Altbaumbestand (v.a.Eichen), Wiese, Spielplatz, Gebäude, Bäche	historische Angeranlage mit zentraler Backsteinkirche	wertvolle, zentrale Fläche, durch vielfältige bauliche Nutzung zergliedert	Erhaltung als wichtigsten historischen Kern des Ortes mit möglichst vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, Bäche erlebbarer machen
10	Gutspark (Zehlendorf)		7.200	lockerer Altbaumbestand u. Wiese, geschwungene Wege aus wassergebundener Decke, einige Spielgelegenheiten	neu angelegte Grünfläche mit Spielmöglichkeiten auf der Fläche des ehemaligen Gutsparks	wertvolle zentrale Grünfläche mit hoher Aufenthaltsqualität	Erhaltung als wichtigsten historischen Kern des Ortes mit möglichst vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
11	Anger Wensickendorf		14.000	Anger mit Denkmal, Rasenfläche, Hekkenneinfriedung, Bushaltestelle Glaswarte Häuschen, Stellplatzanlage aus Betonsteinen, Versickerungsbecken	historische Angeranlage mit zentraler Kirche aus Feld- und Backstein, Neugestaltung in den Jahren 2001/02	wertvolle zentrale Grünfläche, aktuelle Nutzungen (Stellplätze, Wartehäuschen) mindern Aufenthaltsqualität	Erhalt und Pflege der wichtigen historischen Anlage, keine weitere Errichtung von Stellplätzen, Verwendung von ortstypischen und angemessenen Materialien
sonstige, nicht anrechenbare, gestalterisch wertvolle Grünflächen							
Kernstadt (Oranienburg)							
12	Am Bürgerhaus	Südwestlich Schloss	1.000	Rasenfläche	Denkmal-schutzbereich "Barocker Stadtgrundriss der Altstadt"	Teil des neuen Schlossvorplatzes	-
13	An der Fischerstraße	zw. Fischerstraße und Havel	900	Rasen, Altbäume (Pappeln), Abstandsgrün, tw. Parkplatz	Teil des Havelgrünzuges	Teil des neuen Havelgrünzuges, verlärmte	-
14	Bahnhofsplatz	vor der Schule	600	Zierrasen, Abstandsgrün	historische Anlage in Zusammenhang mit Bebauung	nicht nutzbar	Gestaltung mit repräsentativer Bepflanzung
15	Lindendreieck	Poststr./Havelstr.	250	Altbäume (Linden) auf Verkehrsinsel	-	nicht nutzbar	Einbindung in verbreiterten Havelgrünzug
16	Breite Straße	Mittelstreifen	250	Rasenfläche	Denkmal-schutzbereich "Barocker Stadtgrundriss der Altstadt"	nicht nutzbar	-
17	Ehem. Sandhausener Friedhof	Straße der Einheit	2.500	Baumbestand, Koniferen Grabsteine beseitigt	Ehemaliger Friedhof	Erhalt friedhofstypischer Elemente	Erinnerungstafel o. -stein an ehem. Friedhofsnutzung

() aufgrund erheblicher Gestaltungsmängel derzeit nicht anrechenbar

Nr.	Name / Bezeichnung	Lage	Größe in m ²	Ausstattung	Entstehungsgeschichte	Nutzbarkeit, Qualität	Hinweise zur Gestaltung
neue Ortsteile							
Malz							
18	Dorfplatz, Ecke Dorstraße/ Dameswalderweg		1.100	Wiese mit überdachter Bankkombination, Beleuchtung, Feuerstelle, begrünte Verkehrsinsel	Dorferneuerung in den 90er-Jahren	am Rande der historischen Siedlung, mangels bauliche Fassung, für Veranstaltungen nutzbar	Verbesserung der räumlichen Fassung durch Abpflanzung mit Bäumen u. tw. Bebauung der offenen NO-Seite
Friedrichsthal							
19	Rundanger		3.600	alte Linden stehen alleearartig an den Straßen und Wegen des Angers, Bänke Friedenseiche mit Gedenk- und Hinweisstein	historische Anlage mit Backsteinkirche als Mittelpunkt	hohe Aufenthaltsqualität, keine störenden Bauten oder Materialien, von der Dorfstraße durchzogen	Sicherung und Pflege der wertvollen Anlage, Ersatz abgängiger Bäume, Gestaltungssatzung für umgebende Bebauung aufstellen
20	Ernst-Thälmann-Platz		3.300	rondellartiger Platz, umgeben von einem unbefestigten Straßenring, durch Feldgehölze abgegrenzt, Altbaumbestand: Eichen, Linden, Birken, Fichten	im Zuge der Entwicklung des gutbürgerlichen Wohngebiets "Fichtengrund" um die Jahrhundertwende entstanden	Die Fläche liegt in einem großzügig mit Grün versorgten, villenartig bebauten Bereich; Trampelpfade durchziehen die Fläche, kaum genutzt	Erhaltung als wichtiger historischer Platz, Neugestaltung als repräsentativen Ortsteilpark, vorh. ehem. Denkmalsockel sowie weitere versiegelte Fläche entsiegeln (ca. 300 m ²)
Germendorf							
21	Anger		3.200	langezogener Anger tw. Altbaumbestand Wiese, neu gepflasterter Wendehammer im Westteil mit Versickerungsteich	historische Angeranlage mit zentraler Backsteinkirche, tw. leerstehende, Nachkriegsgebäude	wertvolle, zentrale Fläche, durch Gebäudeleerstand, Betonsteinpflasterung und Sickerteich beeinträchtigt	Erhaltung als wichtigsten historischen Kern des Ortes mit möglichst vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, Rückbau leerstehender Nachkriegsbauten
Lehnitz							
22	Am Rondell		1.700	Bäume, Rasen, Gehölze, Bänke und Bushäuschen	im Zuge der Entwicklung des gutbürgerlichen Wohngebiets um die Jahrhundertwende angelegter, runder Repräsentationsplatz	unzeitgemäße Grüngestaltung, von Friedrich-Wolfstr. durchzogen, verlärmte	Erhaltung als wichtiger historischer Platz, Neugestaltung als repräsentativen Ortsteilpark,

Nr.	Name / Bezeichnung	Lage	Größe in m ²	Ausstattung	Entstehungsgeschichte	Nutzbarkeit, Qualität	Hinweise zur Gestaltung
23	August-Bebelplatz		2.400	Altbaumbestand (v.a. Kiefer), keine Möblierung; ungestaltete Wiese; Versickerungsteich, asphaltierte Straßenkreuzung	im Zuge der Entwicklung des Wohngebiets um die Jahrhundertwende angelegter, runder Platz um eine Straßenkreuzung	großzügige Straßenraumaufweitung, verschattet, periphere Lage	Entfernung der ungenutzten Versiegelung; ansprechendere Gestaltung (Möblierung)
24	Badestelle Lehnitzsee (Am Zeltplatz)		3.200	ungestalteter sandiger Uferbereich am Lehnitzsee, von Kiefernwald umgeben, teilweise ungepflegt bzw. vermüllt	-	hohe Aufenthaltsqualität, wichtiger Ort der Erholungsnutzung am westlichen Ufer des Lehnitzsees mit Abendsonne	ansprechende Gestaltung (z.B. Anlage eines Stegs) zur Verbesserung der Erholungsfunktionen, bauliche Trennung des Uferweges, Reinigung des Sandes
24a	Badestellen Lehnitzsee "Bolly"		-	ungestalteter sandiger Uferbereich am Lehnitzsee	-	wichtiger Ort der Erholungsnutzung am westlichen Ufer des Lehnitzsees	ansprechendere Gestaltung (v.a. Reinigung des Sandes)
Schmachtenhagen							
25	Alte Darre		2.600	Platz mit Altbaumbestand (v.a.Eichen), Wiese, Gebäude, Lage als große Verkehrsinsel	historische Anlage mit zentralem Backsteingebäude	wertvolle, zentrale Fläche mit starker Prägung des Ortseingangs	Erhaltung als wichtigen historischen Kern des Ortes, Straßenquerung erleichtern, öffentliche Funktion zuordnen
25a	Badestelle Grabowsee		-	ungestalteter sandiger Uferbereich	-	Aufenthaltsqualität, schlecht auffindbar	naturnahe Gestaltung, Wegweiser
Zehlendorf							
26	Anger		4.100	langezogener Anger mit Altbaumbestand (v.a.Eichen), Wiese, Gebäuden u.a. FFW, Denkmal	historische Angeranlage mit zentraler Backsteinkirche und umgebendem alten Friedhof	wertvolle, zentrale Grünfläche, offen gestaltet und durchwegt	Erhaltung als wichtigsten historischen Kern des Ortes mit möglichst vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten
Wensickendorf							
27	Luisenplatz		550	platzartige Aufweitung der Berliner Str. an der FFW, junge Linden, Hecken-einfassung, Parkbank	Entstehung im Zuge der Ortsanlage	mittlere Aufenthaltsqualität, kleine kaum nutzbare Rasenfläche	Aufwertung des historischen Platzes durch angemessene Gestaltung, Vergrößerung der Grünfläche auf Kosten von Teilen des unversiegelten Straßenraums (Teufelsseestraße)
28	Badestelle am Rahmer See		3.450	Kleine, versteckte Sandfläche am Rahmer See	-	-	-

() : derzeit nicht anrechenbar aufgrund der angeführten Mängel

Die einzige **siedlungsnaher Grünfläche** in Oranienburg ist der Schlosspark (erweitert um die Fläche der Landesgartenschau). Mit der Erweiterung des Schlossparks durch die Fläche der Landesgartenschau 2009 "Neuer Garten" um ca. 11 ha ist das früher bestehende Defizit für siedlungsnaher Grünflächen zumindest rechnerisch abgebaut. Darüber hinaus übernimmt der Havelgrünraum Teilfunktionen öffentlichen, siedlungsnahen Grünfläche übernehmen.

Für die Versorgung an **wohnungsnaher Grünfläche** der **Kernstadt** stehen rein rechnerisch sieben Flächen mit einer Flächengröße von 5.000 m² (0,5 ha) oder mehr zur Verfügung, die vom Tiefbauamt betreut werden. Aufgrund ihrer Gestaltqualität und/oder ihres Zuschnittes können drei der sieben Flächen nicht auf die Versorgung an wohnungsnahen Grünflächen angerechnet werden:

Dies gilt für die Grünfläche Schloßvorplatz; ein Aufenthalt ist nur mit erheblicher Beeinträchtigung durch Lärm- und Abgasemissionen möglich, eine zusammenhängende Gestaltung fehlt. Auch der dichte Pappelforst an der Lehnitzstraße besitzt keine Aufenthaltsqualität, da keine Gestaltung erkennbar ist und die Nutzung des Grundstückes für Garagen nicht zum Verweilen einlädt. Die bestehende, allerdings teilweise überplante Grünfläche vor dem ehemaligen Gesellschaftshaus wird durch die Lärm- und Abgasemissionen der Bernauer Straße beeinträchtigt, und die Aufenthaltsqualität ist durch die Abrissfläche in Mitleidenschaft gezogen, so dass ein Aufenthalt im Sinne einer Erholung nicht erfolgt.

Nutz- und anrechenbar als wohnungsnaher Grünfläche sind:

- bedingt die historische Anlage "Anger" mit 0,5 ha Größe, obwohl sie sich in großen Teilen in einem verwahrlosten Zustand befindet
- die Grünfläche Rosengarten mit 0,5 ha Größe
- die Grünfläche am Bötzower Teich mit 1,4 ha Größe
- die in den letzten Jahren gestaltete Pferdeinsel mit 4,5 ha Größe.

In den **Ortsteilen** weisen 3 Flächen die Eigenschaften als anrechenbare **wohnungsnaher Grünfläche** auf. Der Anger in Schmachtenhagen, der Anger in Wensickendorf sowie der Gutspark in Zehlendorf.

Insgesamt ergibt sich in der Kategorie der wohnungsnahen Freiflächen aktuell und für 2015 ein erhebliches rechnerisches Defizit hinsichtlich der Versorgung mit öffentlichen Grünflächen (rund 60%). Diese rein rechnerische Erhebung kann allerdings die wirkliche Situation nicht vollständig wiedergeben, da auch zahlreiche brachliegenden Freiflächen für die freiraumbezogene Erholung genutzt werden, die nicht als öffentliche Grünfläche eingestuft und entsprechend als öffentliche Grünfläche gestaltet und gepflegt werden.

Für die siedlungsnahen Grünflächen in der Kernstadt ist die Bilanz nach Erweiterung des Schloßparkes durch die Flächen der Landesgartenschau 2009 ausgeglichen.

Grünflächenbilanz Kernstadt mit Ortsteil Sachsenhausen

Kategorie	Richtwert (m²/EW)	Istwert in m² für: Kernstadt: 30.000 EW	Sollwert in m² für: Kernstadt: 30.000 EW	Defizit in m²: heute / 2015
wohnungsnahe Grünflächen	6	69.000	180.000	-111.000
siedlungsnahe Grünflächen	7	260.000	210.000	+50.000
Gesamt	13	226.000	390.000	-61.000

Planungen

Zwar ist Oranienburg rechnerisch ausrechend mit **siedlungsnaher Grünfläche** versorgt, die konzentrierte Lage in einem Teilraum der Stadt (Schlosspark) bedeutet jedoch, dass in anderen Stadträumen ein tatsächliches Defizit besteht.

Für Oranienburg-Süd soll deshalb eine Sicherung der Freifläche an der Birkenallee in der heute bestehenden Größe der Brachfläche (ca. 10 ha) erfolgen, um den Bedarf an siedlungsnahen Grünflächen sicherstellen zu können. Eine Gestaltung dieser Fläche sollte im Zuge der zu erwartenden baulichen Verdichtung von Oranienburg-Süd erfolgen.

Der Geschichtspark "Klinkerwerk" sollte ruhige, landschaftsbezogene Nutzungsmöglichkeiten bieten, die aufgrund der historischen Gegebenheiten grundsätzlich nur einen nicht störenden, besinnungsfördernden Charakter aufweisen.

Die Waldfläche an der Waldschule/Hasenheide sollte als Erholungswald gemäß § 12 LWaldG ausgewiesen werden und eine erholungsfördernde Ausgestaltung durch die forstwirtschaftliche Pflege erfahren.

Ein deutlicherer Mangel besteht hinsichtlich der Versorgung mit **wohnungsnahe Grünflächen**. Wie oben bereits dargestellt sind nur vier Flächen mit insgesamt 6,9 ha anrechenbar. Selbst bei einer Anrechnung aller öffentlichen Grünflächen über 0,5 ha (ohne Schlosspark), unabhängig von ihrer aktuell nicht gegebenen Eignung, ergibt sich nur eine Versorgung mit 9,3 ha; bei 30.000 Einwohnern in der Kernstadt müssten es rein rechnerisch 18 ha sein (bei den im FNP prognostizierten 30.000 Einwohnern im Jahre 2015 ebenso).

Bei den potenziell anrechenbaren öffentlichen Grünflächen Schloßplatz und Gesellschaftshaus (letztere teilweise überplant) müssten Umgestaltungen in Verbindung mit Maßnahmen gegen die Lärm- und Abgasemissionen getroffen werden, um eine Nutzbarkeit im Sinne der freiflächenbezogenen Erholung zu erreichen. Bei der potentiell anrechenbaren Grünfläche Pappelforst ist eine Umnutzung und Gestaltung verbunden mit einer teilweisen Aufgabe der Garagennutzung sinnvoll. Die Grünfläche Anger in Sachsenhausen (an

der Straße "Am Anger" gelegen) ist eine historische Grünflächenanlage, eine gut geschnittene und städtebaulich prägende Fläche.

Darüber hinaus müssen umfangreiche Flächensicherungsmaßnahmen für eine flächendeckende Sicherung der Grünflächenversorgung für die Kernstadt erfolgen (jeweils in einem Erreichbarkeitsradius von maximal 500 m). Dies gilt für Flächen zur Neuanlage von Grünflächen aber auch für brachgefallene historische Parkanlagen, deren spätere Rekonstruktion ermöglicht werden soll. Zu nennen sind die historische Parkanlage Eden am Oranienburger Kanal sowie der Gutspark Friedenthal.

Aber auch genutzte öffentliche Grünflächen, wie die zwischen Sachsenhausener Straße und Havel, die aktuell durch einen dichten Altbaumbestand geprägt sind, bedürfen einer planungsrechtlichen Sicherung.

Neuanlagen bzw. Rekonstruktionen von wohnungsnahen Grünflächen

Wohnungsnaher Grünflächen				
Nr.	Lage / Name	Größe in m ²	Bestandssituation	konzeptionelle Vorgaben
Sachsenhausen				
29	Wald am Bergfriedhof	12.000	Laubmischwald auf stark reliefiertem Hügel, Trampelpfade	Anlage und Gestaltung eines Stadtteilparks Sachsenhausen unter Einbeziehung des Baumbestandes
30	Gutspark Friedenthal	30.000	parkartiger Altbaumbestand, teilweise parzelliert	als öffentl. Grünfläche ausweisen, Teilrekonstruktion der ehemaligen Parkanlage
Eden				
31	"Edenpark"	37.000	historische Parkanlage, Gestaltungselemente noch erkennbar; Hafen, Großbaumbestand	Wiederherstellung der historischen Parkgestaltung
32	Alwin Esser Freiland	13.000	Wäldchen und Freifläche mit Gedenkstein	Anlage und Gestaltung einer Grünanlage unter Einbeziehung des Baumbestandes
Süd				
33	Brachfläche an der Jenaer Straße	7.000	Brachfläche mit spontanem Eichenaufwuchs, teilweise vermüllt, anthropogene Reliefierungen	Gestaltung einer Parkanlage unter Beachtung der Flächenansprüche durch den geplanten Schulneubau
34	Lindenrondell an der Eisenacher Straße	8.000	Kiefernaltbestand, von rondellartig angeordneten Linden umgeben, situationsunangepasster Straßenausbau	Herausarbeitung des Platzcharakters, dabei Erhaltung und Sicherung des Baumbestandes und Gestaltung einer Grünfläche; entsprechende Anpassung der neuen Straßenpflasterung
35	Brachfläche südlich der Kremmener Bahn	18.000	Brachfläche mit Gehölzaufwuchs	Neuanlage einer naturnahen Grünanlage unter Einbeziehung der heutigen Grünstrukturen
Mittelstadt				
36	Altbaumbestand zwischen Sachsenhausener Straße und Havel	11.000	Teils Jungbaumaufwuchs, teils parkartiger Altbaumbestand (v.a. Rotbuchen, Eichen); Freiland für das evangelische Jugendzentrum e.V.	Sicherung und Erhaltung des Baumbestandes, Möblierung und Durchwegung

Wohnungsnaher Grünflächen				
Nr.	Lage / Name	Größe in m ²	Bestandssituation	konzeptionelle Vorgaben
Neustadt				
37	Badestelle am Lehnitzsee	5.000	Badestelle mit Liegewiese, tw. Einrahmung durch Altbäume, unregelmäßige Entsorgung von Garten- und sonstigen Abfällen	offizielle Badestelle Oranienburgs erhalten, mit Infrastruktur erweitern
Altstadt				
39	Grünzug entlang der Robert-Koch-Straße	10.000	Altbaumbestand vor Kreiskrankenhaus, tw. als Parkplatz, tw. mit altem Maschendraht abge-sperrt	Einbindung des Baumbestandes in eine breite Grünverbindung mit Aufenthaltsqualität zwischen Weißer Stadt und Havel
40	Weißer Stadt, zwischen Julius-Leber-Straße und Orbg. Kanal	10.000	Brachfläche mit alleeartigem Altbaumbestand	Neuanlage einer parkartigen Grünanlage unter Einbeziehung der heutigen Grünstrukturen

Der sich ergebende Wert von rund 17 ha neu anzulegender wohnungsnaher Grünfläche in der Kernstadt würde zusammen mit dem Bestand rund 27 ha ergeben. Dies würde rechnerisch eine gute Ausstattung bedeuten. Es ist aber zu berücksichtigen, dass ein erheblicher Teil der vorgeschlagenen öffentlichen Grünflächen vermutlich aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der Finanzausstattung der Kommune nicht oder jedenfalls nicht im Planungszeitrahmen von 10 - 15 Jahren realisiert werden kann. Daher ist trotz des planerischen Überhangs auch mittelfristig mit einem real zu erwartenden Defizit zu rechnen.

Wichtig ist bereits heute die planungsrechtliche Sicherung vieler Flächen. Für die geplante wohnungsnaher Grünfläche Nr. 30 "Friedenthaler Park" in Sachsenhausen und die siedlungsnaher Grünfläche Nr. 42 "Birkenallee" wurden Gestaltungsentwürfe erarbeitet, die eine Flächensicherung und spätere Realisierung erheblich fördern. Die ca. 3 ha große Fläche Nr. 30 Friedenthaler Park ist der Rest einer ehemaligen Gutsanlage, der ein historischer Kern, wenn nicht sogar der des Stadtteils Friedenthal ist. Eine Sicherung und behutsame Gestaltung dieser Fläche als wohnungsnaher öffentliche Grünfläche erscheint vor dem Hintergrund geboten, um die historischen Wurzeln nicht völlig zu verlieren.

Geplante Neuanlage, bzw. Rekonstruktion von siedlungsnahen Grünflächen

Siedlungsnaher Grünflächen				
Nr.	Lage / Name	Größe in m ²	Bestandssituation	konzeptionelle Vorgaben
41	Geschichtspark "Klinkerwerk"	(ca. 625.000)* ca. 125.000*	Außenlager des ehemaligen KZ Sachsenhausen an der Havel-Oder-Wasserstraße; am Hafen Betriebsgelände der Firma "Havelbeton", sonst halboffene Sukzessionsfläche über Ruinen	Entwicklung einer naturnahen Parkanlage gemäß landschaftsplanerischem Entwurf in Absprache mit der Stiftung Brandenburgischer Gedenkstätten; weitgehende Erhaltung der Gehölzstrukturen, Rückbau des Gewerbes am Becken (für den ehemaligen Schießplatz liegt ein Umsetzungskonzept vor)
42	Birkenallee	ca. 100.000	Brachfläche mit spontanem Eichenaufwuchs, tw. Wald mit Altbäumen, vermüllt, anthropogene Reliefierung	Gestaltung einer naturnahen Parkanlage unter Kosten sparender Einbeziehung des vorhandenen wertvollen Eichenbestandes
43	Erweiterung Schlosspark (Landesgartenschau 2009)	ca. 110.000	tw. Altbaumbestand (v.a. Pappeln) Comenius-Schule	Flächen zwischen Schloss und Schlosspark als Parkanlage im Zuge der Landesgartenschau 2009 gestalten, Schule umsiedeln
		ca. 335.000		

* aufgrund der sehr abseitigen Lage der Fläche zum Stadtgebiet, der Tatsache, dass große Teile der Fläche nur sehr eingeschränkt begehbar sind und die Nutzungen nur einen ruhigen, besinnungsfördernden Charakter aufweisen können, wird die Fläche nur zu 20 % auf die Flächenbilanz angerechnet.

Für die neuen **Ortsteile** wird keine öffentliche Grünfläche neu ausgewiesen bzw. geplant. Die erfassten und beschriebenen Grünflächen können den lokalen Bedarf decken und sollten dafür hinsichtlich ihrer Qualität und Funktionen verbessert werden.

Prioritäten

Eine Prioritätenliste, die von einer prinzipiellen Mobilisierbarkeit der aller Flächen ausgeht, ist hinsichtlich der zeitlichen Umsetzung in der nachfolgenden Tabelle wiedergegeben.

Prioritäten der Umsetzung für Neu- u. Umgestaltungen von öffentlichen Grünflächen (Nummern laut LP)

Zeitliche Priorität	Grünflächennummer
sehr hohe Priorität mit der Notwendigkeit einer baldigen Umsetzung	1, 6, 7, 12, 16, 18, 24, 25, 30, 31, 36, 43
hohe Priorität mit mittelfristiger Umsetzung, aber sofortiger planerischer Sicherung der Flächen	13, 14, 15, 20, 21, 22, 23, 28, 32, 34, 37, 38, 39, 41, 42
mittlere Priorität, mit mittel-langfristiger Umsetzung, aber sofortiger planerischer Sicherung der Flächen	8, 9, 10, 11, 19, 26, 27, 29, 35, 40

3.10.2 Ungedekte Sportflächen

Ausgangslage

Neben den insgesamt 16 Schulsporthallen und den 4 sonstigen gedeckten Sporthallen/-Anlagen stehen in der Stadt Oranienburg 10 ungedeckte Sportflächenstandorte bzw. Sportanlagen zur Verfügung.

Übersicht über die ungedeckten Sportflächen in Oranienburg

Nr.	Name / Bezeichnung	Ortsbezeichnung	Größe in m ²	Ausstattung
Kernstadt + Sachsenhausen				
1	Sportplatz am Schloss	hinter dem Schloss	16.000	1 Rasenspielfeld, diverse Ballspielanlagen, Leichtathletikanlagen
2	Friedrich-Ludwig-Jahn Sportplatz	Andre-Pican-Str.	63.000	2 Rasenspielfelder, diverse Nebenflächen, 1 Schlackeplatz, Leichtathletikanlagen
3	Kleinsportanlagen am Freibad Lehnitzsee	Mainzer / Rüdesheimer Str.	14.000	2 Kleinfelder, Leichtathletikanlagen
4	Sportplatz Eden	Germendorfer Str. am Esser-Wäldchen	25.000	1 Rasenspielfeld, diverse Spielfelder, Leichtathletikanlagen
5	Kleinsportanlagen an den 4 Zentrumsschulen	Buchmannstr.	12.000	Ballspielfelder, Leichtathletikanlagen
6	Sportplatz Sachsenhausen	OT Sachsenhausen, E.-Collin-Str.	25.000	2 Rasenspielfelder, Leichtathletikanlagen
OT Friedrichsthal				
7	Sportplatz	an der Friedrichsthaler Chaussee	14.000	1 Rasenspielfeld

Nr.	Name / Bezeichnung	Ortsbezeichnung	Größe in m ²	Ausstattung
OT Germendorf				
8	Sportplatz	Am alten Bahnhof	15.000	1 Rasenspielfeld
OT Schmachtenhagen				
9	Sportplatz	westliche Verlängerung Bauernmarkt-chaussee	13.000	1 Rasenspielfeld
OT Zehlendorf				
10	Sportplatz	Stolzenhagener Chaussee	16.000	1 Rasenspielfeld
	Summe		213.000	

In Oranienburg-Eden besteht auf dem Alwin-Esser-Freigelände eine Sportanlage. Sie genießt Bestandsschutz, sie stellt aber kein Planungsziel der Stadt dar und ist deshalb in der o.a.Tabelle nicht verzeichnet.

In der Kernstadt sind aufgrund der meist peripher gelegenen Sportflächen häufig relativ lange Wege speziell auch für Schulklassen in Kauf zu nehmen, was besonders aufgrund mangelnder Grünverbindungen als problematisch eingeschätzt wird. Dies gilt in besonderem Maße für Nutzer aus Oranienburg-Süd, wo keine ungedeckten Sportflächen vorhanden sind.

Planungen

Rechnerisch ist der Bedarf an ungedeckten Sportflächen gemäß den Richtwerten des Deutschen Städtetages (ca. 5 m²/Einwohner) gedeckt. Für die im FNP prognostizierte geringfügige Erhöhung der Einwohner für 2020 auf 41.520 EW ergäbe sich ein Wert von 207.600 m² Bruttofläche ungedeckter Sportanlagen (Bestand: rund 213.000 m²).

Die Versorgung mit gedeckten Flächen für den Schulsport ist nach Ermittlung des Sportentwicklungsplanes der Stadt Oranienburg ebenfalls quantitativ gesichert. Neue Standorte wären deshalb nur als Ersatz für aufzugebende erforderlich.

Aufgrund der ungünstigen Verteilung der Sportflächen innerhalb des Stadtgebietes sind jedoch vor allem in Oranienburg-Süd und im Falle einer Realisierung der Planungen für den neuen Stadtteil Weiße Stadt ungedeckte Sportflächen mit einzuplanen.

Nach Hinweisen der örtlichen Sportvereine hat der Ortsteil Friedrichsthal Bedarf an einem weiteren Sportplatz. Der Flächenbedarf kann aber auf bestehenden Flächen abgedeckt werden.

3.10.3 Kleingärten

Ausgangslage

In der Kernstadt sind überdurchschnittlich viele Kleingärten vorhanden, die meisten sind Anfang dieses Jahrhunderts bis in die 20er Jahre hinein entstanden, eine zweite Gründungswelle ist erst wieder in den 80er Jahren zu verzeichnen (vgl. Tab. 13). Dem derzeitigen Bestand von ca. 62 ha Kleingartenfläche (Nettofläche, 103 ha Bruttofläche) steht ein rechnerischer Bruttoflächenbedarf bei ca. 40.000 Einwohnern von 27 ha gegenüber (Richtwert 5 m² / Einwohner + 35 % Rahmengrün). Für die im FNP prognostizierte geringfügige Erhöhung der Einwohner für 2020 auf rund 41.500 EW ergäbe sich ein Wert von 28 ha Bruttofläche für Kleingartenanlagen.

Teile der bestehenden Kleingartenanlagen, besonders in den drei großen Anlagen Eintracht Orania, Havelfreude und Zukunft, sind durch Wohnnutzung oder sogar Wohnbebauung sowie Ziergärten charakterisiert, so dass die ursprünglich zgedachte Funktion nicht mehr erfüllt werden kann. Die Kolonie Zukunft wird im FNP und LP als Wohnbaufläche dargestellt und ist nicht mehr in der Kleingartenflächenbilanz enthalten.

Aufgrund des aktuell hohen Defizits an öffentlichen Grünflächen haben die Kleingärten eine hohe Bedeutung als Erholungsflächen für die Allgemeinheit.

Übersicht über die Kleingartenanlagen in Oranienburg

Nr.	Verein	Größe * in m ²	Größe ** in m ²	Größe *** in m ²	Gründung	Hinweis
Kernstadt						
21	zu den Pappeln	5.402	6.200	-	1982	
39	Zukunft () = nicht mitbilanziert	(43.343)	(89.577)	(130.000)	1919	Umwandlung in WA
40	Am Wiesengrund	50.000	50.000	70.000	1907	
41	Havelfreude	24.320	78.636	200.000	1949	
42	Havelufer	15.190	19.190	20.000	1922	teilweise Umwandlung in Baufläche
44	Eintracht Orania	216.698	216.698	320.000	1907	
67	Blühende Zukunft	5.553	8.300		1975	
76	SonnenlandSO-W	9.288	14.841	40.000	1922	
89	Birkenhain	11.588	11.588	30.000	1982	
97	zu den Eichen	6.842	8.842	16.000	1983	
98	Schlossidyll	12.280	12.280	44.000	1983	
99	Hinter dem Schlosspark	18.576	18.576	(in 98)	1983	
100	An der Rolle	25.913	25.913	30.000	1985	
101	An der Schnellen Havel	(in 100)	(in 100)	(in 100)	1985	Erweiterung um 1 ha
102	Elstergrund	10.396	10.396	14.000	1986	

Nr.	Verein	Größe * in m ²	Größe ** in m ²	Größe *** in m ²	Grün- dung	Hinweis
112	Am Schlosspark	17.438	17.438	20.000	1987	
121	Am Bahndamm	28.546	32.540	25.000	1987	
122	Sonnenblume	(in 121)	(in 121)	(in 121)	1987	
OT Malz						
	an der Schnellen Havel	24.400	-	25.000	1988	
	Uhlenhorst	18.248	-	18.000	-	
	Windeck	20.098	-	20.000	1988	
OT Schmachtenhagen						
	Bernöwe	47.300	-	47.000	-	
OT Zehlendorf (Rehmate)						
	Am Strom e.V.	ca. 30.000		32.000	-	
	Gesamtfläche	598.076		1.011.000		

* Zahlen nach Angabe des Stadtplanungsamtes Oranienburg (Nettoflächen), bzw. Kreisverband der Garten- und Siedlerfreunde Oberhavel e.V.

** Zahlen nach Angaben des Kleingartenbeirats (Nettoflächen)

*** Zahlen nach Planimetrierungen aus dem "Landschaftsplan" (Bruttoflächen) – es sind alle Gemeinschaftsflächen sowie Erschließungsflächen mit enthalten, die im räumlichen Zusammenhang mit der jeweiligen Sparte stehen.

Planungen

Rein rechnerisch besteht kein Bedarf an zusätzlichen Kleingartenanlagen.

Grundsätzlich sollte eine Überplanung von Kleingartenanlagen aber nur erfolgen, wenn diese Flächen im Rahmen einer wünschenswerten städtebaulichen Innenverdichtung genutzt werden. Betroffen von dieser Bedingung ist die östliche Hälfte der Sparte 42 "Havelufer"; sie wird mit einer Baufläche überplant. Bereits im wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2002 war die Sparte überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Die Sparte 42 liegt in Schlossnähe unmittelbar angrenzend an das Zentrum der Stadt. Eine bauliche Nutzung für Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen würde die Zentrumsfunktion stärken. Eine Aufwertung des Havelgrünraumes, auch durch eine flankierende Gestaltung des Havelgrünzuges, würde zur Förderung der touristischen Attraktivität sowie zur Erhöhung des Aufenthaltswerts in der Innenstadt führen. Die Entwicklung zentrumsnaher Funktions- und Bebauungsdichte sowie die Inwertsetzung zentraler Bereiche für das Allgemeinwohl ist ein Gebot der Nachhaltigkeit und umweltschonender Siedlungsentwicklung.

Ein quantitativ zwingender Bedarf zur Erhaltung der Sparte insgesamt besteht nicht: Die Grünflächenversorgung im Zentrum der Stadt ist durch das Landesgartenschau Gelände, die sogenannte Pferdeinsel, den Havelgrünzug und den Schlosspark ausreichend. Zudem hat eine Kleingartenanlage nur eine beschränkte Bedeutung für die Grünflächenversorgung, da sie kaum öffentlich nutzbar ist. Zudem ist auch der Bedarf an Kleingartenflächen in Oranienburg – trotz einzelner Überplanungen - mehr als gestillt: Drei mal so viel Fläche wie notwendig wird im Plan dargestellt. Die im Plan dargestellten Kleingartenflächen würden einen Ort mit 200.000 Einwohnern versorgen.

Oranienburg sieht sich nicht in der Pflicht, Kleingärten für Nachbarstädte auszuweisen. Ersatzflächen befinden sich im Bereich der nördlichen Chausseestraße. Aufgrund nachlassender Nachfrage nach Kleingärten kann der Ersatz-Bedarf z.T. auch in den vorhandenen Sparten gedeckt werden. Kleinere Flächen können südlich der Kremmener Bahn (östlich des Oranienburger Kanals) zur Verfügung gestellt werden. Überdies soll ein Teil der Sparte (westlich des Fischerweges) erhalten und als Übergang zwischen Siedlungsraum und Landschaftsraum in den Havelgrünzug integriert werden.

Eine weitere Fläche, die als Wohnbaufläche (Typ4) und nicht mehr als Grünfläche, Zweckbestimmung Kleingärten und/oder Gartenhäuser dargestellt wird, ist die Siedlung Waldeck (ca. 1,7ha) in Malz. Hinsichtlich Parzellierung und Nutzungscharakter entspricht sie nicht einer Kleingartenanlage im gesetzlichen Sinn; zugleich rundet sie ein bestehendes Wohngebiet ab.

Darstellung im Plan

Im FNP werden alle Kleingartenanlagen in der Kategorie "Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten und/oder Gartenhäuser" zusammengefasst, da nicht allen Flächen, die kleingartenähnliche Bebauung aufweisen, eine dem BKleinG entsprechende Baustruktur und Nutzung besteht. Oft werden die zulässigen 24 m² Gebäudegrundfläche deutlich überschritten, nicht aber die für Wochenendhäuser anzunehmenden 50 m² erreicht.

Die Zulässigkeit bei "Gartenhäusern" wird wie folgt festgelegt:

- 1 Gebäude zum vorübergehenden Aufenthalt mit bis max. 40 m² Grundfläche,
- 1 überdachter Freisitz sowie ein Geräteschuppen (jeweils max. 10m²),
- Garagen und Carports sind unzulässig,
- Freiraumnutzung zu reinen Erholungszwecken ist zulässig.

Eine öffentliche Durchwegung der Kleingartenanlagen bzw. kleingärtnerisch genutzten Flächen sollte in jedem Fall sichergestellt werden, zusätzlich sollte für eine bessere Orientierung eine durchgehende Beschilderung der Wege vorgenommen werden.

Die Einstufung der Anlagen nach Bundeskleingartengesetz ist in vielen Fällen problematisch. Es sollten verstärkt Satzungen oder Bebauungspläne, wie es beispielsweise im BP 27 "Kolonie Eintracht" erfolgt, für einzelne Sparten aufgestellt werden, die den realen Gegebenheiten besser Rechnung tragen können und eine weitere schleichende Umwandlung entgegen wirken.

3.10.4 Zeltplätze

Ausgangslage und Planungen

Derzeit gibt es keinen ausgewiesenen Zeltplatz in Oranienburg.

Zur Differenzierung bzw. Verbesserung des touristischen Übernachtungs-Angebotes ist nördlich der bebauten Ortslage des Ortsteiles Lehnitz - unter Inanspruchnahme von Flächen, die bereits früher für Freizeitaktivitäten genutzt wurden und punktuell noch baulich geprägt sind - die Anlage eines Zeltplatzes vorgesehen. Dabei soll es sich um einen Platz handeln, der ständig oder wiederkehrend während bestimmter Zeiten des Jahres betrieben wird und zum Aufstellen und Benutzen von Campingzelten oder Campingfahrzeugen bestimmt ist (vgl. § 1 Abs. 1 Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatz Verordnung (BbgCWPV vom 18.5.2005)).

3.10.5 Friedhöfe

Ausgangslage und Planungen

Oranienburg verfügt über insgesamt 12 aktuell genutzte Friedhöfe. Insgesamt finden etwa 400 Bestattungen jährlich statt, davon ca. 250 in der Kernstadt und 150 in den Ortsteilen.

Rein rechnerisch besteht kein Bedarf an zusätzliche Friedhofsfläche. Für rund 41.000 Einwohner (3,5 m² Einwohner) sind ca. 143.000 m² erforderlich, damit besteht bereits ein Überschuss. Für die im FNP prognostizierte Erhöhung der Einwohnerzahl ergäbe sich ein Wert von 145.320 m² Fläche, der abgedeckt ist.

Auf Grundlage der rechnerischen Erhebungen ist auch die Kernstadt selbst kurz- bis mittelfristig ausreichend mit Friedhofsflächen versorgt. Das entspricht auch der Einschätzung des Tiefbauamtes. Daher werden nur beim städtischen Friedhof in geringem Umfang Erweiterungsflächen gesichert. Die etwa 7.000 m² große Erweiterungsfläche schließt nordöstlich an den bestehenden Friedhof. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 33 werden noch weitere 3.000 m² Flächen für eine zukünftige Friedhofsnutzung planerisch gesichert. Sie werden als Friedhofsfläche im FNP dargestellt. Damit kann ein möglicher längerfristiger Bedarf an Friedhofsfläche auch in der Kernstadt gedeckt werden.

Der Sachsenhausener Friedhof weist aus Gründen des Trinkwasserschutzes keine Erweiterungsmöglichkeiten auf. Der katholische Friedhof in Oranienburg Stadt weist keine nennenswerten Erweiterungsmöglichkeiten mehr auf.

Der Jüdische Friedhof an der Kremmener Straße, der mit einer historischen Backsteinmauer eingefriedet ist, steht seit August 2005 wieder für Beisetzungen zur Verfügung.

Übersicht über die Friedhöfe in Oranienburg

Nr.	Name	Ortsbezeichnung	Größe in m ²	Ausstattung	Qualitäten und Mängel	Hinweise zur Gestaltung
1	Stadtfriedhof	Kurt-Schuhmacherstraße	60.000	Altbaumbestand, historische Backsteinmauer	hohe Aufenthaltsqualität, zentrale Lage, Lebensbaumhecken	Erweiterung um ca. 10.000 qm mit Altbaumbestand Richtung NO
2	Sachsenhausener Friedhof	am Freienha gener Weg	18.000	neu angelegte Betonsteinwege, im alten Teil Linden	im alten Teil hohe Aufenthaltsqualität; Lebensbaumhecken	Erweiterung wegen Trinkwasserschutz nicht möglich
3	Jüdischer Friedhof	Kremmener Straße	1.000	jüngere Bäume (Spontanaufwuchs)	historische Anlage	Erhaltung und Pflege
(4)	Bergfriedhof	Am Park (Sachsenhausen)	(2.000)	Altbaumbestand und Doppelbaumreihe	gute landschaftliche Einbindung	Erhaltung mit Grabsteinen, Sichtschutzpflanzungen
5	Katholischer Friedhof	Kitzbühler Straße	5.000	Einzelbaumbestand	Eigentum der kathol. Kirche	-
6	Friedrichsthal	Keithstraße	16.000	gepflegt, Kapelle, Kopflindenallee	hohe Aufenthaltsqualität, zentrale Lage	Sicherung u. Erhaltung, abgängige Bäume ersetzen
7	Germendorf	Veltener Straße	11.000	gepflegt Kapelle, Lindenallee tw. Altbaumbestand	hohe Aufenthaltsqualität, zentrale Lage Stellflächen fehlen, gefährliches Ein- u. Aussteigen am Straßenrand	Sicherung u. Erhaltung, abgängige Bäume ersetzen
8	Lehnitz	Breitscheidstraße	15.000	Trauerhalle	hohe Aufenthaltsqualität, zentrale Lage	Sicherung u. Erhaltung, mittelfristig Erweiterung prüfen
9	Malz	Dorfstraße	6.000	Kapelle, Kopflindenallee	hohe Aufenthaltsqualität, zentrale Lage	Sicherung u. Erhaltung, abgängige Bäume ersetzen
10	Schmachtenhagen	Oranienburger Chaussee	13.000	gepflegt, Kapelle, tw. alter Baumbestand	hohe Aufenthaltsqualität, zentrale Lage	tw. Baumneupflanzungen, abgängige Bäume ersetzen
11	Schmachtenhagen-Bernöwe	Havelweg/Dorfstraße	1.000	Schuppen, ca. 30 Grabstellen	-	-
12	Zehlendorf	Scharrenstrasse	13.000	Trauerhalle, tw. Altbaumbestand (ehemaliges Ziegeleigelände)	hohe Aufenthaltsqualität, zentrale Lage	tw. Baumneupflanzungen, abgängige Bäume ersetzen
(13)	Zehlendorf	Am Anger / um die Kirche	-	Altbaumbestand, Lesesteinmauer	hohe Aufenthaltsqualität, zentrale Lage	Sicherung u. Erhaltung
14	Wensickendorf	Oranienburger Chaussee	12.000	gepflegt, Trauerhalle, alter Lindenbestand	hohe Aufenthaltsqualität, zentrale Lage	Sicherung u. Erhaltung, abgängige Bäume ersetzen
	Gesamtfläche		171.000			+ 10.000

(): nicht mehr für Bestattungen genutzt

Grundsätzlich sollte über die rechnerische Versorgung der Kernstadt insgesamt hinaus auch jeder Ortsteil in der Lage verbleiben seine Bestattungen auf dem jeweiligen Ortsteilfriedhof durchführen zu können.

Friedhöfe sollten eine möglichst zentrale Lage im jeweiligen Einzugsgebiet einnehmen. Der Anteil älterer Menschen an den Besuchern eines Friedhofs ist sehr hoch, und unnötig lange Wege sollten dieser Bevölkerungsgruppe nicht zugemutet werden. Der Stadtfriedhof weist daher eine sehr günstige Lage auf, während der Sachsenhausener Friedhof nur für Bestattungen aus Sachsenhausen bzw. aus der nördlichen Kernstadt genutzt werden sollte. Die Friedhöfe der Ortsteile liegen durchweg zentral, mit Ausnahme des Zehlendorfers, der an der südlichen Peripherie liegt. Aufgrund der geringen Ausdehnung der Ortslage ist der Standort aber dennoch als unproblematisch einzustufen, er ist auf einem landschaftlich ansprechenden Weg fußläufig aus der Ortsmitte zu erreichen.

Über die beschriebenen Friedhöfe hinaus bestehen in der Stadt verschiedene Gräberfelder und nicht mehr genutzte Friedhöfe. So existieren drei Gräberfelder von Häftlingen des sowjetischen Speziallagers, zwei südlich der Carl-Gustav-Hempel Straße in unmittelbarer Nähe zur Gedenkstätte Sachsenhausen und eines im Wald westlich Schmachtenhagen.

In Glashütte im Wald zwischen den Bahngleisen befindet sich zudem ein Gräberfeld unbekannter Herkunft, welches nicht mehr gepflegt wird und erst vor einigen Jahren wiederentdeckt worden ist.

In der Kernstadt finden sich zwei Friedhöfe, die geschlossen sind, einer ist nach längerer Stilllegung von Grabsteinen beräumt worden. Erhalten geblieben ist der Bergfriedhof an der Schleuse in Sachsenhausen. Ein weiterer Friedhof an der Straße der Einheit ist vor wenigen Jahren entwidmet und von seinen Grabsteinen und seiner Einfriedung beräumt worden, und nur Reste der typischen Friedhofbepflanzung (Eiben, Trauereschen) weisen noch auf seine ehemalige Nutzung hin. Eine Gestaltung als öffentliche Grünfläche ist erfolgt.

3.10.6 Grünfläche mit besonderer Bedeutung für Gedenken und Erinnern

Ausgangslage

Besonders bezogen auf das ehemalige Konzentrationslager Sachsenhausen bestehen in der Kernstadt mehrere Gedenkstätten, die meist in Grünanlagen eingebettet sind.

Neben der "Gedenkstätte und Museum Sachsenhausen" existieren noch Gedenkstätten an den Standorten der ehemals zugehörigen Außenlager Auerwerke Lindenring und Klinkerwerk sowie an der Lehnitzschleuse. Des Weiteren gibt es eine Reihe von Gedenktafeln an historisch bedeutsamen Orten im Stadtgebiet.

Planungen

Unter Gesichtspunkten der Versorgung mit Grünflächen für die freiraumbezogene Erholung ist die Gedenkstätte und Museum Sachsenhausen nicht anrechenbar, da die mögliche Nutzung nur im Rahmen der Besinnung und Erinnerung an die dort dokumentierten Vorgänge erfolgen soll und sich eine Freizeitnutzung im allgemeinen Sinne verbietet.

Eine Einbindung von Gedenkstätte und Museum Sachsenhausen in eine Wege- und Grünverbindungskonzeption erscheint jedoch sinnvoll, um diese Orte des Gedenkens aufzuwerten und ihre Wahrnehmbarkeit für Besucher und Einheimische zu fördern. Diesem Anliegen sollte die Gestaltung der Gedenkstätten auch insofern entsprechen, als dass kurze Aufenthalte auf Bänken ermöglicht werden und ggf. der historische Hintergrund erläutert wird. Die thematisch miteinander verbundenen Gedenkstätten und -tafeln könnten eine einheitliche Gestaltung erfahren, um Zusammenhänge zu verdeutlichen.

Das Areal des Klinkerhafens sollte zeitnah als Geschichtspark entwickelt werden, Entwürfe hierfür liegen aus einem Wettbewerb vor, verbunden mit einer Verlagerung der dort befindlichen störenden Gewerbeansiedlungen.

Übersicht über raumbedeutsame und punktuelle Gedenkstätten (GS)

Nr.	Name / Bezeichnung	Ortsbezeichnung	Größe in m ²	Ausstattung	Hinweise
1	Gedenkstätte und Museum Sachsenhausen	Straße der Nationen	200.000	umfangreiche Anlage auf dem ehemaligen KZ-Standort mit Grünflächen und Resten der KZ-Anlagen, Ausstellungen	-
2	GS für KZ-Häftlinge, Außenlager Klinkerwerk	an der Lehnitzschleuse	500	Gedenkstein	-
3	GS für KZ-Häftlinge, Außenlager Auerwerke	Lindenring	3.000	Gedenkstein (Findling = geologisches Naturdenkmal) auf Rasenfläche mit einigen Koniferen und jüngeren Bäumen	-
4	GS für erstes dt. KZ / für Erich Mühsam	Berliner Straße	500	Pflastersteinfläche mit Gedenk- u. Erläuterungstafel	-
5	Gedenktafel für das T-Gebäude	Bernauer Straße	-	Erläuterungstext zur ehemaligen Nutzung als "Inspektion der Konzentrationslager"	gestalterische Aufwertung der umgebenden Grünfläche
6	Gedenktafel zum Todesmarsch	Straße der Einheit/ Straße der Nationen	800	Gedenkstein auf Rasenfläche, eingerahmt von alten Linden	Pflege und Erhaltung, Sitzgelegenheiten schaffen
7	Gedenktafel zum Todesmarsch	B 96 / Sachsenhausener Schleuse	-	Gedenkstein auf Rasenfläche zwischen Altbäumen auf Havelinsel	Pflege und Erhaltung, Sitzgelegenheiten schaffen
8	ehemalige Synagoge	Havelstraße/ A.-Dechert-Straße	100	Mauerteil mit Gedenktafel und Rosenstöcken	Gestaltungsänderungen nur in Absprache mit Vertretern der jüdischen Gemeinde
9	Sowjetischer Ehrenfriedhof	Bernauer Straße	3.500	Altbaumbestand (Kiefer, Eiche, Fichte), Rasen, ca. 20 Gedenktafeln und Gedenksteine, Bänke	Immissionschutzpflanzungen zur Bernauer Straße; Baumnachpflanzungen
10	Gräberfelder	nördlich der Gedenkstätte Sachsenhausen	18.000	Rasenfläche, einzelne Gestaltungselemente, Gedenktafel	Einfriedung, Pflege und Erhaltung
11	Gräberfelder	nördlich der Gedenkstätte Sachsenhausen an den Dünen	10.000	Wiese	Gedenktafel, Pflege u. Erhaltung
12	Gedenktafeln - T-Gebäude - ehemaliges SS-Truppenlager - für die Zwangsarbeiter der ehemaligen Auerwerke	verschiedene Orte			
13	Denkmal "Die Anklagende"	Schlossplatz			

3.10.7 Grünverbindungen / Grüne Wegeverbindungen im bebauten Bereich

Ausgangslage

Als bestehende Grünverbindungen der Kernstadt sind im Wesentlichen der Louise-Henriette-Steg und der Weg an der Havel nördlich der Schlossbrücke (ostseitig) sowie einzelne gewässerbegleitende Teilstücke zu erwähnen. Viele Wegeverbindungen können durch entsprechende Maßnahmen im Straßenraum und Verknüpfungen zu Grünverbindungen entwickelt werden.

Die Stadt Oranienburg ist bemüht, den Havelgrünraum als Grünverbindung für den Fuß- und Radverkehr sowie die Biotopverbindung zu pflegen und zu entwickeln. Fertiggestellt ist der Uferweg auf der Westseite der Havel (Havelpromenade) zwischen Schlossbrücke und der Brücke "Blaues Wunder". Er soll mittelfristig bis zur Saarlandstraße/Dropebrücke sowie im Norden bis zur Granseer Straße verlängert werden. Östlich der Havel wird die Verbindung zwischen dem Louise-Henrietten-Steg und der neu gestalteten Grünfläche "Pferdeinsel" mittels einer Brücke über den Altarm vervollständigt.

Die Uferbereiche sind gemäß Stadtverordnetenbeschluss (Nr. 0301/19/00) grundsätzlich in einer Breite von 50 m von der Bebauung frei zu halten. Dieser Beschluss geht über die Forderung des § 48 BbgNatSchG hinaus, wonach bei Bauleitplänen die Errichtung baulicher Anlagen in einem Abstand von 50 m zu den Gewässeruferräumen nur im Außenbereich unzulässig ist. Grünordnerische Maßnahmen sind innerhalb des 50 m-Bereichs möglich, wenn sie nicht zu einer Verschlechterung der ökologischen Wertigkeit der Ufer führen.

Planungen

Die Entwicklung eines vernetzten Grünsystems verfolgt vorrangig das Ziel, die Grün- und Freiflächenausstattung für freiraumbezogene Erholung zu verbessern. Neben den bestehenden und neu zu entwickelnden öffentlichen Grünflächen (vgl. Kap. 4.1.1) sollen auch Kleingärten, Friedhöfe, Sportflächen und Gedenkstätten erschlossen werden. Die Durchwegungen dieser Grün- und Freiflächen sollen Bestandteil eines zusammenhängenden Wegesystems sein, das die Anbindung von Gemeinbedarfseinrichtungen berücksichtigt (v.a. Schulen). Die lineare Vernetzung der großflächigen Hauptelemente des Grünsystems soll entlang von Havel und Oranienburger Kanal, durchalleegeprägte Straßenräume und durch separate, grüingeprägte Wege entwickelt werden.

Die wichtigsten gutachterlich vorgeschlagenen und in Teilbereichen bereits bestehenden Grünverbindungen sind nachfolgend im Einzelnen aufgeführt. Es können dabei innerstädtische Verbindungen mit überwiegender Erschließungsfunktion und gewässerorientierte mit überwiegender Erholungsfunktion unterschieden werden.

Gesamtstädtische gewässerlauforientierte Wege-/Grünverbindungen mit überwiegend Erholungsfunktion:

- Durchgängiger, 20-30¹ m breiter Grünzug mit Wegeverbindung entlang der Westseite der Havel-Oder-Wasserstraße (HOW), bzw. der Havel zwischen Kreuzung HOW / Berliner Straße bis zum Ruppiner Kanal
- Durchgängiger, 20-30 m breiter Grünzug mit Wegeverbindung entlang der HOW bzw. des Lehnitzsees zwischen Abzweig Havel und Klinkerhafen
- Durchgängiger, 20-30 m breiter Grünzug mit Wegeverbindung entlang der Havel zwischen Blauem Wunder und Schlossbrücke (Havelpromenade) über Wege an der Havel (ostseitig) bis Granseer Straße
- Durchgängiger, 20-30 m breiter Grünzug mit Wegeverbindung beidseitig entlang des Oranienburger Kanals zwischen Pinnower Schleuse und Sachsenhausener Schleuse.

Bei der Umsetzung auf den nachfolgenden Planungsebenen sind die lokalen Verhältnisse zu berücksichtigen und die genaue Wegführung und Ausgestaltung festzulegen, um massive Eingriffe in Eigentumsverhältnisse zu vermeiden. Dies gilt insbesondere für das Ufer des Lehnitzsee, wo ein 30m breiter öffentlicher Uferstreifen nicht in allen Bereichen umsetzbar sein wird.

Im Rahmen der Ausbauplanung der HOW verfolgt die Stadt das Ziel, einen durchgängig öffentlich nutzbaren und möglichst grün gestalteten Uferbereich zu erhalten bzw. zu entwickeln (vgl. Kapitel 3.9 Verkehr).

Wege-/Grünverbindungen mit überwiegender Erschließungsfunktion

Anbindung Altstadt

- Verbindung vom Bahnhof zum Schloss, bzw. zur Altstadt über Willy-Brandt-Straße/ Louise-Henriette-Steg, Havelpromenade, bzw. Poststraße, Am Bötzower Stadtgraben, Schlosspark

Anbindung Mittelstadt

- Verbindung vom Bahnhof über Stralsunder Straße, Mühlenfeld, Heiðestraße, Kiefernweg, Am Anger (über Kastanienweg und Aderluch zum Gewerbegebiet bzw. Wald); ausgehend von der Mittelstadt zum Schloss über Mühlenfeld, Liebigstraße, Grünfläche Wäldchen, LAGA-Gelände / Weg entlang der Havel (ostseitig) Schlossbrücke

¹ In diesem Zusammenhang wird auf den § 48 BbgNatSchG verwiesen, der grundsätzlich außerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen einen Mindestabstand von 50 m zwischen Uferlinie und Bebauung vorgibt. Die angegebenen 20-30 m stellen einen gutachterlich empfohlenen Mindestwert für Siedlungsgebiete dar.

Anbindung Neustadt

- Verbindung vom Bahnhof (Untertunnelung des Bahnhofs) bis Waldschule/Badestelle Lehnitzsee über Speyerer Str., Wormser und Koblenzer Str. bzw. Ludwigshafener Str.
- Verbindung vom Bahnhof (Untertunnelung des Bahnhofs) bis Gedenkstätte und Museum Sachsenhausen über Speyerer Straße, Heidelberger Straße, Sowjetischer Ehrenfriedhof, Ernst-Schneller-Straße, T-Gebäude, Haupteingang Gedenkstätte und Museum Sachsenhausen.

Anbindung Oranienburg-Süd

- Verbindung vom Bahnhof entlang der Havel bis Birkenallee in Oranienburg-Süd über Stralsunder Straße, Lindenstraße, Lindenring, Blaues Wunder, Erich-Mühsam-Straße, Albert-Buchmann-Straße, Kitzbühler Straße, Virchowstraße (Unterquerung der Bahn erforderlich), Weichselstraße, Werrastraße, Wupperstraße, Jenaer Straße, Saalfelder Straße bis zur Grünfläche Birkenallee.
- Anbindung an Bahnhof Lehnitz über neu anzulegende Brücke in der Verlängerung der Nahestraße, Rheinstraße, Freiheitsplatz, Oder- und Saalestraße.

Anbindung Eden / Weiße Stadt

- Anbindung Altstadt/Rosengarten über Julius-Leber- bzw. Kurt-Schuhmacher Straße, neu anzulegende Grünachse (vgl. Rahmenplan Weiße Stadt), Brücke Walther-Bothe-Straße, Edenpark, Lönsweg, Südweg bis Eden-Zentrum.

Anbindung Sachsenhausen

- Anbindung über Friedrich-Siewert-Straße und die gewässerorientierte Grünverbindungen entlang der Havel und des Oranienburger Kanals (Fuß- und Radwegbrücke über die Havel am Haveleck in der Verlängerung der Stresemannstraße langfristig prüfen).

3.10.8 Überörtliche Belange für Erholungssuchende und Besucher

Ausgangslage und Planungen

Oranienburg am Nordrand des Ballungsraumes Berlin besitzt eine wichtige Verteilerfunktion für das nördliche Brandenburg (S-Bahn-Endstation und Regionalbahn-Halt, knapp nördlich des Autobahnringes/B 96, mehrere Wasserwanderrouten).

Für Erholungssuchende von außerhalb Oranienburgs sind vor allem der Lehnitzsee und der Schlosspark von Bedeutung einschließlich seiner erfolgten Erweiterung durch die Landesgartenschau im Jahr 2009.

Mit dem privaten Tier- und Freizeitpark besteht im Ortsteil Germendorf ein verkehrlich gut erschlossenes Ausflugsziel, das in der dortigen Bergbaufolgelandschaft unterschiedliche Freizeitangebote bereithält und zugleich den überwiegend grünen Charakter der Flächen erhält.

Auch

- der Bauernmarkt Schmachtenhagen, -
die Spaßbad- und Freizeitanlage T.U.R.M. und
- die Gedenkstätte und Museum Sachsenhausen

ziehen viele Besucher an.

Um eine fuß- bzw. radläufige, möglichst angenehme Erschließung der Kernstadt zu ermöglichen, sind die oben aufgezeigten Wege- und Grünverbindungen mit hoher Priorität zu realisieren (v.a. vom Bahnhof Oranienburg ausgehend).

Für den regionalen Radtourismus soll der durch das Stadtgebiet verlaufende Rad-Fernwanderweg "Berlin-Kopenhagen" als attraktiver und gut ausgeschilderter Radweg entwickelt werden. Auch der europäische Fernwanderweg E 10 verläuft durch das Stadtgebiet.

Naherholungsgebiete

Naturparke dienen gleichermaßen der Erholungsvorsorge für die Bevölkerung, einer naturverträglichen Landnutzung und dem Erhalt der spezifischen Naturreichtümer der jeweiligen Region. Sie sind ein wesentliches Instrument der Regionalentwicklung. Der Naturpark Barnim spielte vor der Gemeindegebietsreform kaum eine Rolle für Oranienburg, da er das Stadtgebiet nur tangierte. Jetzt ist ein großer Teil des Stadtgebietes Bestandteil des Naturparks. Durch die bevorstehende Freigabe des Freigeländes der märkischen Kaserne Lehnitz wird eine direkte und attraktive (Rad- und Fuß-Wegeverbindung zum Briesetal möglich. Hier besteht ein Entwicklungspotenzial für die Naherholung vom S-Bahnhof Lehnitz aus.

Naherholungsgebiete dienen sowohl der Oranienburger Bevölkerung als auch der Bevölkerung von Nachbargemeinden, hier v.a. Berlinern, zur Feierabend- und Wochenenderholung.

Als Naherholungsgebiete innerhalb Oranienburgs können die Bereiche Lehnitzsee und die Agrarlandschaft um Zehlendorf, Wensickendorf, Schmachtenhagen hervorgehoben werden.

Einen besonderen landschaftlichen Reiz hat das Briesetal im Bereich der östlichen Gemarkungsgrenze. Das ausgedehnte Waldgebiet zwischen Lehnitzsee und Briesetal besitzt nach Aufgabe der militärischen Nutzung ein großes Potenzial als Naherholungsgebiet.

Die entsprechende Ausstattung dieser Bereiche mit einem geeigneten Wegenetz und Wegebelägen für die entsprechenden Nutzer (Reit, Wander- und/oder Radweg) sowie mit Sitzgelegenheiten und Wegweisern sollte ergänzt und erweitert werden.

Insbesondere die Erschließung der ausgedehnten Wald- und Forstflächen für den Reittourismus ist zusammen mit den zahlreichen bestehenden Reiterhöfen ein wichtiger Aspekt bei der Naherholung im Gemeindegebiet. dabei sollten aber immer auch Wege ausgewiesen werden, die ausschließlich

von Wanderern ggf. auch Radfahrern genutzt werden können und die nicht für das Reiten freigegeben werden. Damit lassen sich Nutzungskonflikte mindern, die insbesondere durch das Zertreten der Wegedecken durch die Pferdehufe regelmäßig auftreten.

Aber auch der Radtourismus wird ein immer größerer Wirtschaftsfaktor. Beispielgebend für eine positive Entwicklung ist der neu angelegte Rad- und Wanderweg östlich der Havel-Oder-Wasserstraße über Bernöwe Richtung Liebenwalde, der Bestandteil des Radfernweges "Berlin-Kopenhagen" ist.

Der Ortsteil Germendorf gehört zum Regionalpark Krämer Forst, welcher die Region um das Ländchen Glien umfasst. Er erstreckt sich südwestlich von Oranienburg bis ins Havelland. Regionalparke dienen vor allem der Bündelung touristischer Angebote in für die Erholung geeigneten Landschaftsräumen um den Ballungsraum Berlin.

Wasserwandertourismus

Der Wasserwandertourismus in Oranienburg weist ein hohes Entwicklungspotenzial auf und wird in zunehmendem Maße eine wichtige Rolle spielen. Eine umfangreiche Erweiterung der wassertouristischen Infrastruktur sollte mittels Wasserwanderrastplätzen und einer Marina in der Kernstadt geschaffen werden.

Ein Rastpunkt für Paddler in Oranienburg, verbunden mit Übernachtungsmöglichkeiten, könnte zusätzliche touristische Impulse für die Stadt bringen.

Wasserwanderstützpunkt nördlich des Schlosses

Für die Standortwahl eines Wasserwanderstützpunkts sollten prinzipiell bereits vorhandene touristische Einrichtungen maßgeblich sein, darüber hinaus sollte in der Kernstadt auch eine gute und direkte Anbindung an die Sehenswürdigkeiten gegeben sein. Der im Rahmen der Landesgartenschau 2009 geplante Wasserwanderstützpunkt nördlich des Schlosses westlich der Havel entspricht diesen Zielen.

Ein weiterer Stützpunkt am Lehnitzsee oder nördlich an der Havel-Oder-Wasserstraße, außerhalb des Denkmalschutzbereichs Klinkerhafen (mit Einbindung in den Gedenkstättenweg u.a. durch Aufstellung von Wegweisern und Informationstafeln), wird empfohlen, ebenso am Standort der Werft in Malz.

Mögliche Standorte in naturnahen Außenbereichen mit hoher Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz, wie etwa an der Pinnower Schleuse oder entlang der Havel nördlich der Friedenthaler Schleuse sind dagegen ungeeignet.

Machbarkeitsstudie Wassertourismus Initiative Nordbrandenburg
- WIN

Um die Potenziale von Nordbrandenburg für den Wassertourismus zu ermitteln, wurde ein "Machbarkeitsstudie Wassertourismus Initiative Nordbrandenburg - WIN" im Juli 2003 / Oktober 2006 erstellt. Die Oranienburger Gewässerteilstücke Havel, Oranienburger Kanal, HOW und Ruppiner Kanal sind darin als wichtige Verbindungselemente im Wassertourismus benannt und untersucht worden.

Gelände der Landesgartenschau 2009

Für die Landesgartenschau 2009 wurde der bestehende Schlosspark mit ca. 15 ha Grundfläche um weitere 11 ha nördlich anschließende Flächen erweitert. Daneben wurden eine Anzahl kleinerer, in Randlage zur eigentlichen Ausstellungsfläche gelegener Projekte realisiert. Zu nennen sind v.a.:

- Schiffsanlegestellen an der Havel südlich der Schlossbrücke sowie am Oranienburger Kanal,
- Eine Fuß- und Radwegebrücke bindet die östlich der Havel gelegenen Stadtgebiete besser an,
- Im Bereich des Schlossplatzes wurde der Straßenverlauf der B 273 so verlegt, dass ein großzügigerer Schlossvorplatz entstand,
- Wiederherstellung von Wassergräben,
- Es wurde eine Caravan- und eine Pkw-Stellplatzanlage östlich der Havel angelegt.

Mit der landschaftsarchitektonischen Gestaltung für die Landesgartenschau wurden bislang brach liegende zentrale Stadtflächen sinnvoll einer neuen Nutzung zugeführt. Durch die Verknüpfung mit dem Schloss und dem Schlosspark ist ein großes, attraktives Gelände entstanden. Dies wird anhaltend positive Impulse für in die Stadt bringen.

Gedenkstätte und Museum Sachsenhausen, Geschichtspark Klinkerwerk

Speziell für Bildungsreisende und Besucher der Gedenkstätte und Museum Sachsenhausen wird die Realisierung eines "Gedenkstättenweges" vorgeschlagen, der - ausgehend vom Bahnhof - eine möglichst weitgehende Berücksichtigung der verschiedenen Gedenkstätten und Orte mit historischer Bedeutung einschließt. Die genaue Festlegung von Stationen und Wegführung sollte in enger Abstimmung zwischen Gedenkstätte/Museum und der Stadt Oranienburg erfolgen.

Freibäder/Badestellen

Freibäder bzw. Badestellen erlauben den geordneten Zugang zu Gewässern zum Baden oder Schwimmen. Freibäder sind durch eine Grundausstattung mit Sanitär- und Umkleideeinrichtungen, einen beaufsichtigten Badebetrieb und eine Einfriedung der Fläche gekennzeichnet. Standorte, die nicht über diese Anforderungen verfügen oder entsprechend ausgebaut werden sollen, sind als Badestellen zu charakterisieren.

Als Freibäder werden bezeichnet:

- Freibad Oranienburg am Lehnitzsee,

- Standort am Campingplatz am Lehnitzsee.
- Andere Standorte im FNP sind lediglich Badestellen.

3.11 Flächen für die Land- und Forstwirtschaft

Für die Land- und Forstwirtschaftsflächen werden nachfolgend einige übergreifende Leitsätze formuliert:

Leitsätze

1. Die großräumigen Landwirtschafts- und Waldflächen sind vor Fehlnutzungen und Zersiedelung zu schützen.
So soll sowohl die gewachsene Kulturlandschaft in ihrer wirtschaftlichen Funktion erhalten bleiben als auch die hohe Wirksamkeit der zusammenhängenden offenen landwirtschaftlichen Bereiche im Westen und Osten der Stadt sowie der Waldflächen für Ökologie und Erholung gesichert werden.
2. Bei allen Planungen und Maßnahmen ist eine Abstimmung mit dem Naturschutz und ökologischen Belangen erforderlich.
3. Struktur- und artenreiche Misch- und Laubwälder sollen entstehen.
Entsprechend dem Brandenburger Waldgesetz (LWaldG) und den Waldbaurichtlinien sind dazu bestehende reine Kieferforstbestände stufenweise umzubauen.

3.11.1 Landwirtschaft

Ausgangslage

"Landwirtschaft im Sinne des Baugesetzbuches ist insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, ... die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, ..., die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei..." (vgl. § 201 BauGB, Begriff der Landwirtschaft).

Der Begriff der Landwirtschaft umfasst in diesem Sinne ein sehr breites Nutzungsspektrum; zugleich sind damit verschiedene Stufen der Bewirtschaftung verbunden - von der intensiven, maschinell geprägten Ackerwirtschaft bis hin zu extensiver Beweidung.

Die Landwirtschaftliche Nutzfläche (LN) nimmt in Oranienburg mit ca. 4.850 ha etwa 30 % des Stadtgebietes ein, die mit zwei ackerbaulichen Schwerpunkten sowohl im Westen der Stadt um den Ortsteil Tiergarten liegt, als auch östlich im Dreieck zwischen Schmachtenhagen, Zehlendorf und Wensickendorf. Bei ersterem handelt sich um ebene Talsandflächen bei letzterer um flachwellige Grundmoräne (siehe Kap. Naturräumliche Gliederung). Die Niederungsbereiche von Havel und Moorgraben werden überwiegend als Grünland genutzt.

Planungen

Die landwirtschaftliche Nutzfläche soll als Bestandteil der gewachsenen Kulturlandschaft in ihrer Flächenausdehnung möglichst weitgehend erhalten bleiben. Durch den Flächennutzungsplan werden landwirtschaftliche Nutzflächen durch die Ausweisung von Wohngebieten nur in geringem Umfang überplant. Dies ist nördlich und südlich der Thaerstraße der Fall. Auch im Siedlungsteil Tiergarten werden Bauflächenarrondierungen vorgenommen.

Auf Teilen der LN kann durch strukturierende Elemente (z.B. Hecken, Bäume) die Funktionen für den Arten- und Biotopschutz gestärkt werden.

Die Ausprägung der Moorgrabenniederung als Grünzäsur zwischen GERMENDORF und EDEN/ORANIENBURG bei Nutzung als extensiv genutztes Grünland ist zu erhalten.

Um die Kleinstgewässer in den ackerbaulich genutzten Flächen sollte ein Grünstreifen als Puffer von mindestens 10 m Breite im Regelfall erhalten bzw. angelegt werden.

Die Zersiedlung des agrarisch genutzten Raumes durch die Erweiterung und Verdichtung von Splittersiedlungen ist zu unterbinden. Die Erhaltung und ggf. Nachnutzung traditioneller landwirtschaftlicher Gebäudesubstanz soll gesichert werden.

Eine nicht landwirtschaftliche Nachnutzung von baurechtlich privilegierten Betriebsstandorten im Außenbereich, insbesondere alter LPG-Anlagen, sollte unterbleiben, da die Gebäude meist als Schaden für das Landschaftsbild wahrgenommen werden und eine Zersiedlung darstellen bzw. ihr Vorschub leisten.

Weiterer wichtiger Aspekt im Rahmen der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist die Förderung und Bewahrung der Tradition Edens und seiner Garten- und Obstanbaugebiete.

Für den Amalienhof und den Wilhelmshof sollte eine kleinbäuerliche Bewirtschaftung im Sinne eines ökologischen Landbaus in Kombination mit "Ferien auf dem Bauernhof" Zielsetzung sein.

Entsprechend sollten allgemein die zu den Höfen gehörenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht als Bauland ausgewiesen werden, damit der traditionelle Bezug nicht zerstört wird und die Fortführung bzw. Wiederinbetriebnahme dieser Hofstellen möglich bleibt.

Der Annahof wird in die gewerbliche Bauflächenentwicklung auf dem ehemaligen Flugplatz integriert.

Darstellung im Plan

Flächen für die Landwirtschaft werden in einem hellen Grün dargestellt. Diese Farbe charakterisiert Flächen für Ackerbau und Viehzucht einschließ-

lich dazu gehöriger baulicher Anlagen sowie für weitere nach § 35 BauGB zulässige Nutzungen.

Darüber hinaus werden mit dieser Farbe auch Bereiche dargestellt, die in nur sehr extensiver Art landwirtschaftlich genutzt werden (im Sinne einer Pflege/Erhaltung) und als offener Landschaftsraum wichtig für das Erleben des Landschaftsbildes und für Belange des Natur- und Umweltschutzes sind. Diese Darstellung erfolgt häufig in Kombination mit Schutzkategorien oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege oder Entwicklung von Natur und Landschaft.

3.11.2 Forstwirtschaft/Waldflächen

Der Wald ist wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Tier- und Pflanzenwelt, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die natürlichen Bodenfunktionen, als Lebens- und Bildungsraum, das Landschaftsbild und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) sowie wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern (vgl. § 1 LWaldG 2004).

Ausgangslage

Etwa ein Drittel der Gemarkung Oranienburg befindet sich in forstwirtschaftlicher Nutzung.

Die Waldversorgung in Oranienburg ist im Brandenburger Vergleich durchschnittlich bis bereichsweise hoch. Die Flächen weisen überwiegend einen relativ hohen Zerschneidungsgrad auf, nur Bereiche nördlich der Havel einen durchschnittlichen. Im Bereich des ehemals militärischen Sperrgebietes zwischen Lehnitz und Briesetal befindet sich eine ca. 2000 ha große zusammenhängende Waldfläche. Die Forstbestände weisen überwiegend ein mittleres Alter zwischen 49-70 Jahre auf, vor allem im Umfeld des Lehnitzsees sind ältere Bestände dominierend. Großflächig ist ein Umbaupotenzial von Nadel- zu Mischforsten teilweise Laubforsten gegeben.

Die hoheitliche Zuständigkeit für die Flächen liegt bei der unteren Forstbehörde des Landes Brandenburg; nur der ehemalige Schießplatz Lehnitz unterliegt der Bundesforst. Für die Kernstadt und Sachsenhausen sowie den OT Germendorf ist die Oberförsterei Neuendorf zuständig und die Oberförsterei Liebenwalde für die Ortsteile Friedrichsthal, Lehnitz, Malz, Schmachtenhagen, Wensickendorf und Zehlendorf.

Der hohe Anteil der Kiefer führt zu einer Verdrängung anderer Baumarten und verstärkt durch die Nadelstreu die Versauerung der oberen Bodenschichten.

Die Standortqualität weiterer Teile des Planungsgebietes würde eine wesentlich größere Baumartenvielfalt heimischer Gehölze mit höherer ökologischer Wertigkeit zulassen, als sie forstwirtschaftlich in Anspruch genommen wur-

de. Durch die Kiefernreinkulturen verlieren diese Standorte jedoch allmählich ihre Standorteigenschaften.

Die Waldränder zur offenen Landschaft hin sind überwiegend als nicht intakt einzustufen, das bedeutet sie verfügen nicht über einen mehrstufigen Aufbau, der den Wald gegen Witterungseinflüsse schützt und Lebensraumfunktionen für viele Arten erfüllt.

Planungen

Aufgrund der heutigen Situation ist ein Umbau großer Teile des Forstes aus naturschutzfachlicher Sicht geboten, der sich allerdings nur langfristig umsetzen lässt.

Neben den naturschutzrelevanten Gesichtspunkten sprechen wasserwirtschaftliche Gründe für die Umwandlung der Kiefernreinkulturen in Laub- bzw. Mischwaldbestände. Insbesondere Teile des Nassenheider Forstes werden durch die Trinkwasserschutzzone III der Oranienburger Wasserfassungen eingenommen, große Teile sind Trinkwasservorbehaltsgebiet. Damit besitzen diese Flächen eine besondere Bedeutung hinsichtlich der Grundwasserneubildung.

Neubewaldungen werden auf 26 Flächen im Planungsgebiet vorgeschlagen, die gleichermaßen als Ausgleichs- und Ersatzflächen im Zuge von Waldumwandlungen nach § 8 LWaldG bzw. der Eingriffsregelung nach §§ 10-18 BbgNatSchG fungieren sollen.

Darstellung im Plan

Flächen für die Forstwirtschaft/Waldflächen sind einheitlich dunkelgrün dargestellt. Sie umfassen zum überwiegenden Teil Flächen, die derzeit Waldflächen nach Waldgesetz sind. In einigen Bereichen werden auch geplante Waldflächen dargestellt, z.B. solche, die im Zuge von Rekultivierungsmaßnahmen auf Abbauf Flächen entwickelt werden sollen.

Neubewaldungen werden auf 14 Flächen im Planungsgebiet vorgeschlagen, die gleichermaßen als Ausgleichs- und Ersatzflächen im Zuge von Waldumwandlungen nach § 8 LWaldG bzw. der Eingriffsregelung nach § 14 BbgNatSchG fungieren sollen:

- Kleingärten Glashütte
- nordwestlich Bahnhof Sachsenhausen
- Biberfarm
- Südöstlich Tiergartensiedlung
- westlich und nördlich von Albertshof
- "Sonnenwäldchen" westlich Tiergarten
- südlich Tiergarten
- Kreisverwaltung Sachsenhausen
- westlich der Lehnitzschleuse
- östlich der Lehnitzschleuse

- im Gleisdreieck Sachsenhausen
- ehemalige Geflügelfarm
- am Moorgraben, nördlich der Annahofer Teiche
- Neubewaldung innerhalb des Bebauungsplanes 21.1

Einige der aufgelisteten Neubewaldungsflächen sind sofort verfügbar, andere erst langfristig. Dabei sollten unterschiedliche Verfahren Anwendung finden, vorhandene Baumbestände sind zu integrieren, fallweise kann auch über eine gelenkte Sukzession nach Rückbau von Gebäuden Wald entwickelt werden

3.12 Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege

Leitsätze

1. Die Belange von Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz sowie der Landschaftspflege sind angemessen zu berücksichtigen.
Die nachhaltige Sicherung von Natur und Landschaft durch eine verträgliche Ausgestaltung von Nutzungen und städtebaulichen Entwicklungen wie durch geeignete Schutz-, Pflege, und Entwicklungsmaßnahmen ist nicht zuletzt für die Lebensqualität in Oranienburg von großer Bedeutung.
2. Einer weiteren Zersiedelung der Landschaft muss entgegengewirkt werden, um den prägenden Charakter der Wald- und Feldlandschaft zu erhalten.
3. Typische Landschaftselemente sowie Biotopverbindungen sind zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.
So sind insbesondere Binnendünen, Trockenrasen, Niederungsbereiche und weitgehend naturbelassene Oberflächengewässer in ihrem ökologischen Wert zu sichern und durch Biotopverbindungen miteinander zu vernetzen.
4. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft müssen durch angemessene Kompensationsmaßnahmen soweit wie möglich innerhalb der Gemarkungsgrenzen ausgeglichen werden.
5. Die Belange des Artenschutzes sollen bei der Entwicklung von Stadt und Landschaft berücksichtigt werden.
Stadt und Landschaft sind wichtige Lebensräume für viele gefährdete Tiere und Pflanzen.
6. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Schall, Schadstoffe oder Erschütterungen sind soweit wie möglich zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Planungen

Die naturschutzrechtlichen Regelungen sehen vor, dass für Planungen und Maßnahmen im Gemeindegebiet, die zu Eingriffen in Natur und Landschaft

führen, ökologische Ausgleichsflächen und -maßnahmen bereitgestellt bzw. umgesetzt werden müssen. Dies erfolgt durch die Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Entsprechend werden Flächen dargestellt, auf denen Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen nach dem Bundesimmissionsschutzrecht erforderlich sind.

Dazu werden in diesem Kapitel erläutert:

- Flächenbilanz zur Eingriffs-Ausgleichsregelung/Ausgleichsflächen sowie konkrete Ziele und Maßnahmen für die einzelnen Flächen.
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen.

3.12.1 Bilanz für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kommunaler Planungen

Die Flächennutzungsplanung Oranienburgs sieht an vielen Stellen die Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungszwecke vor. Im folgenden Abschnitt werden damit verbundene Eingriffe in Natur und Landschaft den im Landschaftsplan vorgeschlagenen Maßnahmen in Form einer verbalargumentativen Bilanzierung gegenübergestellt. Ziel ist eine Abschätzung, inwieweit eine Kompensation innerhalb des Stadtgebietes voraussichtlich möglich ist.

Die Bilanzierung basiert auf den Siedlungs-Erweiterungsflächen im FNP gegenüber dem real vorgefundenen Bestand (nicht gegenüber den in rechtskräftigen Flächennutzungsplänen). Die bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Planfeststellungen festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzflächen werden berücksichtigt.

Der Flächennutzungsplan sieht gegenüber der real vorgefundenen Bodennutzung eine Erweiterung der Siedlungsfläche um 206,4 ha vor. Zusätzlich sind Nachverdichtungsmöglichkeiten gemäß § 34 BauGB durch die Darstellungen im FNP vorhanden (150 ha), die im Rahmen der SUP berücksichtigt werden, nicht aber in die Ausgleichs- und Ersatzflächenbilanz eingehen, da hier die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist.

Rückbau- und Entsiegelungspotenziale

Insgesamt 13 Flächen weisen Potenziale für den Rückbau von baulichen Anlagen, oder die Entsiegelung (Revitalisierung) befestigter bzw. verdichteter Böden.

Insgesamt können 17 ha Entsiegelungsfläche im Stadtgebiet nachgewiesen werden. Diesem Entsiegelungspotenzial steht ein weitaus höherer absehbarer Ausgleichsbedarf gegenüber.

Entsiegelungsbedarf durch die Siedlungserweiterungen im FNP

Überschlägig kann zur Abschätzung der Ausgleichsflächenpotenziale für das durch Versiegelung betroffene Schutzgut Boden folgende Berechnung vorgenommen werden

	Flächen (brutto)	Faktor (= zu erwartender durchschnittlicher Versiegelungsgrad in %)	Versiege- lung (netto)
Siedlungsflächenerweiterung für Wohnungsbau	48,9 ha	0,33	16,1 ha
Siedlungsflächenerweiterung für Gewerbe/Industrie	157,5 ha	0,66	104,0 ha
Summe	206,4 ha	-	120,1 ha

Unterstellt man, dass etwa 10 % (20,6 ha) der Siedlungserweiterungsflächen bereits derzeit versiegelt oder in ihren Bodenfunktionen stark gestört sind, verringert sich die zu erwartende Neuversiegelung auf 99,5 ha.

Es können im Landschaftsplan Oranienburg mit 17,0 ha nur sehr begrenzte Möglichkeiten aufgezeigt werden, wie Neuversiegelungen, die aus der geplanten Erweiterung der Siedlungsfläche resultieren, durch Entsiegelungsmaßnahmen außerhalb der Bauleitpläne kompensiert werden können. Es ergibt sich demnach ein Defizit an Entsiegelungspotenzialen von 82,5 ha.

Bewaldungspotenziale

Trotz der Bemühungen zur Vermeidung einer Überplanung von Wald- und Forstflächen im FNP, werden durch einige Vorhaben der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Darstellungen im FNP Waldflächen in Anspruch genommen.

Flächenpotenziale für die Begründungen standortgerechter, regionstypischer Waldbestände zum Ausgleich von Vorhaben die Waldfläche in Anspruch nehmen, können auf 26 Flächen im Stadtgebiet mit einer Gesamtgröße von 111,2 ha nachgewiesen werden (vgl. Anhang B-2 zum Landschaftsplan). Dabei eignet sich auch die Entwicklung von Sukzessionsflächen bzw. Gehölzbeständen zu naturnahen Waldflächen als Kompensationsmaßnahme. Dieses Potenzial sollte in erster Linie der Überplanung von Vorwald und waldartigen Gehölzbeständen zugeordnet werden. Zudem sind 30 Flächen mit vorrangigem Waldumbaupotenzial aufgeführt, die eine Gesamtfläche von 193,7 ha aufweisen.

Trotz der geplanten erheblichen Waldinanspruchnahme im Bereich des Flugplatzes sollten die ausgewiesenen Kompensationsmaßnahmen ausreichen.

Biotopverbessernde und biotoperhaltende Maßnahmen (Potenziale)

Als Kompensationspotenzial für Eingriffe in die Lebensraumfunktionen weist der Landschaftsplan neben den vorstehend genannten Waldbegründungs- und Waldumbaupotenzialen 403,0 ha für flächenhafte Maßnahmen (Nettoflächen) aus (vgl. hierzu die genaueren Angaben im Landschaftsplan).

Die ausgewiesenen Flächen sind maßstabsbedingt als "Suchpotenzial-Flächen" zu betrachten, in denen die jeweils erforderlichen Kompensationsmöglichkeiten auf geeigneter Maßstabsebene genauer verortet werden müssen.

Das große Flächenpotenzial ermöglicht Flexibilität bei der Planung von Einzelmaßnahmen und baut Bodenpreisspekulationen vor.

Zusammenfassende Einschätzung der Ausgleichspotenziale

Übersicht der Ausgleichspotenziale

Ausgleichsfunktion	im LP ausgewiesene Ausgleichs- und Ersatzflächen	Bedarf durch Siedlungserweiterungen	Defizit / Überschuss
Entsiegelungspotenziale	*17,0 ha	*99,5 ha	*- 82,5 ha
Bewaldungspotenziale	111,2 ha	25,0 ha	+ 86,2 ha
Biotopverbessernde Maßnahmen, inkl. Waldumbaupotenziale	596,7 ha	206,4 ha	+ 390,3 ha
Summen	707,9 ha	231,4 ha	+ 476,5 ha

Hinweis: Die Flächenangaben addieren sich aus den Einzelmaßnahmen der Liste "Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen" in Anhang B-2.

* Entsiegelungspotenzialflächen stehen nach der Entsiegelung für eine der anderen Ausgleichs- und Ersatzfunktionen zur Verfügung. Somit gehen die Entsiegelungspotenziale nicht in die Summen ein. Sie sind stets über eine biotopverbessernde Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme mitbilanziert.

In der vorstehenden Bilanz sind insgesamt 707,9 ha Netto-Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen enthalten. Netto bedeutet in diesem Zusammenhang, dass die Fläche in voller Größe für die jeweilige Maßnahme angerechnet werden kann. Davon werden 231,4 ha durch die Siedlungsflächen-Erweiterungen im FNP in Anspruch genommen, 476,5 ha verbleiben als Überschuss für weitere Eingriffe oder können für das verbleibende Entsiegelungsdefizit von 82,5 ha als nicht-schutzgutbezogene Kompensation in Ansatz gebracht werden (vgl. HVE Brandenburg).

Auf der Fläche des ehemaligen Schießplatzes im Ortsteil Lehnitz bestehen ausreichend Potenzialflächen, um für künftige Vorhaben Kompensationsmaßnahmen anzubieten, für die lokal kein ausreichender Nachweis geführt werden kann. Eine Flächenbestimmung ist zweckmäßig im Kontext einer konkreten, auszugleichenden Maßnahme auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Darstellung im Plan

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft, werden durch eine schwarze T-Linie umgrenzt, lineare Elemente werden durch eine Kreisreihe gekennzeichnet. Sofern es sich um Ausgleichsflächen für planfestgestellte oder im Verfahren befindliche Maßnahmen handelt (also nachrichtliche Übernahmen bzw. Vermerke), erfolgt die Darstellung mittels farbiger T-Linien (vgl. Legende zur Planzeichnung).

Wegen des Maßstabes für die Planzeichnung ist es i.d.R. nicht zweckmäßig, Flächen, die kleiner als ein Hektar sind, flächenhaft darzustellen. So wird gewährleistet, dass der Plan lesbar und eindeutig bleibt.

3.12.2 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Die Auswirkungen von Umweltbelastungen auf den Menschen und seine Lebensumwelt rücken zunehmend in das öffentliche Bewusstsein. Die Stadtentwicklungsplanung, d.h. auch der Flächennutzungsplan mit seinen städtebaulich-funktionalen Zielvorstellungen muss einen Beitrag leisten, Beeinträchtigungen zu vermeiden oder wenigstens zu minimieren.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Umweltbelange, also auch der Immissionsschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass der Bauleitplan inhaltlich so zu gestalten ist, dass im Sinne einer Vorsorgeplanung die durch die Bauleitplanung ermöglichten Einzelanlagen auch unter Einhaltung der Vorschriften des Immissionsschutzrechtes genehmigt werden können. Die dabei zu beachtenden immissionsschutzrechtlichen Normen und Regelwerke sind hierbei jedoch nicht unmittelbar bindend, sondern im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Im Flächennutzungsplan werden die Bereiche mit bestehendem oder erwartetem Konfliktpotenzial dargestellt bzw. in der Begründung beschrieben. Dazu gehören Konflikte aufgrund von Emissionen durch Verkehr und Gewerbe, die sich negativ auf angrenzende sensible Nutzungen auswirken können, sowie Belastungen des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen. Die rechtliche Grundlage für die Darstellung bzw. Kennzeichnung im Flächennutzungsplan ergibt sich durch § 5 (2) und (3) BauGB. Die Darstellung bzw. Kennzeichnung der Konflikte im Flächennutzungsplan dient dem Hinweis auf Konflikte und Gefährdungen und die damit verbundene erforderliche Berücksichtigung.

Während nachfolgend auf die Emissionen von Verkehr und Gewerbe (Schall und Luftschadstoffe) eingegangen wird, erfolgen die Erläuterungen zu den Bodenbelastungen in Kapitel 4.3 Bodenbelastungen.

Der Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (Schall, Schadstoffe, Erschütterungen) ist bei der Planung der Flächennutzung und vor allem der Zuordnung der Nutzungen zueinander ein wichtiger Planungsgrundsatz. Gemäß dem Trennungsgebot des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Gemäß DIN 18005 sind im Rahmen der Bauleitplanung den verschiedenen schutzwürdigen Nutzungen Orientierungswerte zur Beurteilung der Schallimmissionen zuzuordnen.

Eine Konfliktbewältigung ist vielfach jedoch erst in der konkreten Planung auf teilräumlicher Ebene bzw. im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung möglich. Des Weiteren sind Maßnahmen auf der Grundlage anderer Rechtsgrundlagen zu ergreifen (z.B. Bundesimmissionsschutzgesetz einschließlich dazu gehöriger Verordnungen und technischen Regelwerken oder auch im Rahmen, den das EU-Recht setzt). So ist beim Bau oder der wesentlichen Änderung öffentlicher Straßen sowie von Eisenbahnen unbeschadet der o.a. Forderungen sicherzustellen, dass durch diese keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsräusche hervorgerufen werden können, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind (§ 41 (1) BImSchG und 16. BImSchV).

Konflikte durch Schall, Erschütterungen oder Luftschadstoffe ergeben sich insbesondere beim direkten Angrenzen von Wohnnutzung an gewerblich/industrielle Nutzung oder an Verkehrsstraßen. Soweit städtebaulich zweckmäßig und möglich sollen durch die Darstellung miteinander verträglicher Nutzungen oder die Darstellung von Übergangsbereichen die bestehenden Konflikte abgebaut werden.

Bei den neueren bzw. noch zu entwickelnden Gewerbeflächen (Gewerbepark Nord und auf dem ehemaligen Flugplatz) wird durch Abstandsflächen zu in der Nähe gelegenen Wohngebieten oder anderen sensiblen Nutzungen sowie durch die interne Gliederung der zulässigen Nutzungen und ggf. weitere Auflagen etwa hinsichtlich zulässiger Emissionsobergrenzen im planungsrechtlichen Verfahren die Entstehung von neuen Konflikten vermieden.

Beim Gewerbepark Nord sind weiterhin folgende Aspekte zu beachten:

- Trinkwasserschutz. In der Zone III A des geplanten Trinkwasserschutzgebietes Sachsenhausen wird die Ausweisung neuer Baugebiete durch Bebauungspläne verboten, wenn damit eine Neubebauung bisher unbebauter Gebiete oder eine Erhöhung der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugelassen wird. Ausgenommen sind Baugebiete, welche zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Verordnung bereits in einem rechtverbindlichen Bebauungsplan gesichert sind oder für die zumindest der Satzungsbeschluss zu einem Bebauungsplan vorliegt. Durch die geplante Neufestsetzung des Trinkwasserschutzgebietes wird die zukünftige bauliche Entwicklung insbesondere innerhalb der Schutzgebietszone III A, stark eingeschränkt bzw. unmöglich. Dadurch sind beispielsweise zukünftige Erweiterungen im Gewerbepark Nord oder

auch die generelle Entwicklung des Gebietes "MSR I" (ehemalige SS-Kasernen) kaum durchführbar.

- Schallempfindlichkeit der Gedenkstätte. Es besteht eine Lärmorientierung für die jeweiligen Flächen (Schallleitungspegel).

In vielen Fällen ist die Problembewältigung durch Abstandsbildung von unverträglichen Nutzungen aufgrund der jahrzehntelangen nachbarschaftlichen Entwicklung von Nutzungen aber nicht möglich, insbesondere dort, wo Wohnen und gewerbliche Nutzungen/andere emittierende Nutzungen aufeinander treffen und aus städtebaulichen/funktionalen Gründen weder die eine noch die andere Nutzung aufgegeben werden soll. Diese Bereiche sind im Flächennutzungsplan gekennzeichnet (Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen). Hier ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der bau- und planungsrechtlichen Genehmigung Vorsorge zu treffen, bestehende Konflikte abzubauen bzw. neue zu vermeiden. Mögliche Maßnahmen hierzu sind (soweit nicht bereits erfolgt):

- Gliederung der Nutzung und Baukörperstellung auf den Gewerbeflächen (bei Neubauten),
- Formulierung von Auflagen bei Genehmigung von Neuanlagen,
- Formulierung von Auflagen zum Schutz vor Immissionen im Rahmen bauordnungsrechtlicher Genehmigungen (z.B. beim Neubau von Wohngebäuden), etwa durch Einbau von Schallschutzfenstern, Errichtung von Schallschutzwänden/-wällen.

Nach Auswertung der nach Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftigen Anlagen und weiterer bekannter, nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen kann die Zahl möglicher oder theoretischer Konflikte zwischen emittierenden Anlagen gewerblicher Art oder Einrichtungen der technischen Infrastruktur mit unmittelbar angrenzender empfindlicher Nutzung (vorrangig Wohnen) auf folgende Bereiche begrenzt werden:

- Heizwerke, vorrangig der Stadtwerke Oranienburg,
- aufgebener Gewerbestandort ORAFOL an der Krebststraße (im Fall einer gewerblichen Nachnutzung),
- Lagerbetrieb An den Russenfichten,
- Umspannwerk an der Germendorfer Allee.

Mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan sollen neue Konflikte vermieden werden. Bestehende Anlagen genießen allerdings planungsrechtlich Bestandschutz. Mögliche Verstöße gegen andere rechtliche Grundlagen sind davon unberührt.

In den letzten Jahren ist es zu einer deutlichen Verschiebung bei den Anteilen der Emittenten gekommen. So stellt der motorisierte Individualverkehr in immer stärkerem Maße eine Belastung für die lufthygienische Situation, aber auch eine zunehmende Lärmbelastung dar. Besonders der Schwerlastverkehr ist hierfür ursächlich. Nicht nur Schallwerte, sondern auch Luftschadstoffe wie Feinstäube überschreiten dabei bisweilen gesetzlich zulässige Grenzwerte.

Entlang der im Flächennutzungsplan dargestellten überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen sind deshalb teilweise Maßnahmen zum Immis-

sionsschutz erforderlich. Sofern aus stadtstrukturellen/funktionalen Gründen eine Nutzungsänderung möglich war, die weniger sensible Nutzungen zulässt, erfolgte diese (i.d.R. Darstellung von gemischten Bauflächen). Wo dies nicht angezeigt war, ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im bauordnungsrechtlichen Verfahren dafür Sorge zu tragen, dass die Immissionen minimiert werden. Baukörperstellung, Grundrissanordnung oder der Einbau von Schallschutzfenstern sind hierfür die im Einzelfall geeigneten Maßnahmen. Im Bestand sind vor allem der Siedlungsteil Eden durch den neuen Trassenverlauf der B96 sowie innerstädtisch die östliche Saarlandstraße und abschnittsweise die Berliner Straße betroffen. Aber auch die Knotenpunkte Sachsenhausener-/Bernauer Straße bzw. André-Pican-/Bernauer Straße/Straße der Einheit einschließlich der zuführenden Straßenzüge zählen unter akustischen Gesichtspunkten zu den Hauptkonfliktbereichen in der Stadt.

Kritische Bereiche, in denen Grenzwertüberschreitungen für Feinstäube bzw. Annäherungen daran stattfinden, sind die Breite Straße, die Bernauer und die Berliner Straße sowie die Lehnitzstraße (jeweils in Teilabschnitten).

Auf Grundlage des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind durch die Aufstellung von Lärmaktions- bzw. Luftreinhaltepläne die fachlichen und rechtlichen Grundlagen für die notwendigen Maßnahmen zur Immissionsminderung zu ermitteln.

Mit der Fertigstellung der Ortsumgehung B96 und dem Ausbau der jeweiligen Stadtzufahrten sind die wesentlichen Voraussetzungen zur Erfüllung der verkehrspolitischen Ziele des Verkehrsentwicklungsplans für die Stadt Oranienburg bereits erfolgreich umgesetzt worden. Aufgrund dieser Maßnahmen ist es gelungen, die Verkehrsbelastung im Hauptverkehrsstraßennetz der Stadt deutlich zu reduzieren. Dies macht sich insbesondere bei der Betrachtung des Schwerverkehrs bemerkbar, dessen Anteil auf der Schlossbrücke seit Freigabe der B96 um 50% zurückgegangen ist.

Allerdings zeigen die Auswertungen der in den letzten Jahren durchgeführten Verkehrserhebungen im Stadtgebiet, dass die Höhe der Entlastungen auf den einzelnen Stadtstraßen extrem unterschiedlich ausfällt. Während auf der Berliner Straße, der Granseer Straße und der Lehnitzstraße ein Rückgang der Belastungen um ein Drittel registriert werden konnte, ist das Zentrum weiterhin stark frequentiert. Wegen des hohen Anteils des hausgemachten "Ziel- und Quellverkehrs" ist die Belastung hier nur maximal um sieben Prozent zurückgegangen. Demzufolge ist es nicht verwunderlich, dass der Verkehrslärm weiterhin mit Abstand die dominierende Lärmquelle in Oranienburg ist, die zudem oftmals mit Abgas-, Staub- und Erschütterungsbelastungen einhergeht.

Im Ergebnis der vom Land Brandenburg in 2007 durchgeführten Lärmkartierung ist die Stadt gemäß EU-Umgebungslärmrichtlinie verpflichtet gewesen, auf Grundlage des § 47d Abs.1 Bundesimmissionsschutzgesetzes einen sog. Lärmaktionsplan aufzustellen. Gemäß § 47d Abs. 3 war die Öffentlichkeit bei der Aufstellung dieses Planes zu beteiligen und deren Mitwirkung zu ermöglichen.

Obwohl bis zum Sommer 2008 nur für diejenigen Straßenzüge geeignete Lärminderungsmaßnahmen zu benennen waren, auf denen eine Verkehrsbelegung von über 16.000 Kfz/24h ermittelt wurde, hat sich die Stadt vorsorglich entschlossen, bereits im Vorgriff auf die 2012 bestehende Meldepflicht auch diejenigen Straßenzüge in die Lärmaktionsplanung einzubeziehen, auf denen die Belegung bei 8.000 Kfz/24h liegt.

Da ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen Lärm- und Luftschadstoffbelastung besteht, konnte somit gleichzeitig sichergestellt werden, dass auch den an die Luftreinhaltung gestellten rechtlichen Anforderungen Rechnung getragen wird. Durch die Beschlussfassung zum Lärmaktionsplan seitens der Stadtverordnetenversammlung ist überdies sichergestellt, dass den Aspekten Lärminderung und Luftreinhaltung ein gleichrangiger Stellenwert gegenüber anderen fachlichen und räumlichen Planungen eingeräumt wird.

Anders als bei bestehenden Straßen sind bei der Neuanlage oder wesentlicher Änderung die nach dem Stand der Technik möglichen Maßnahmen zur Lärminderung durchsetzbar. So müssen aktive Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Auswirkungen auf angrenzende Wohn- und Erholungsnutzungen getroffen werden (16. BimSchV). Genaue Aussagen zu Art und Umfang sind jedoch erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

Differenzierung von Lärmschutzmaßnahmen

Lärmsanierung:

Die Lärmsanierung dient der Verminderung der Lärmbelastung an bestehenden Straßen, ohne dass eine bauliche Änderung der Straße erfolgt ist; Ziel ist die Bewältigung einer durch die verkehrliche und bauliche Entwicklung "gewachsenen" und "verfestigten" Situation.

Lärmvorsorge:

Durch Lärmvorsorge sollen unzumutbare Einwirkungen durch Verkehrslärm beim Neubau oder bei der wesentlichen Änderung von Straßen vermieden werden.

Lärmschutz durch Planung:

Bei der Planung von Straßen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass soweit wie möglich ein Schutz vor Verkehrslärm gewährleistet wird.

Zu Konflikten, die sich aufgrund von Altanlagen (Bahn, auch Sportplätze, Gewerbebetriebe) ergeben, ist der Flächennutzungsplan nicht aussagefähig. Die Einwirkungsmöglichkeiten zur Immissionsminderung beschränken sich darauf, im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung und in bauordnungsrechtlichen Verfahren für das Umfeld Vorgaben zum Immissionsschutz zu formulieren (s.o.). Nur bei der wesentlichen Änderung oder Neuanlage sind, wie beim Straßenverkehr, Forderungen nach aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände) durchsetzbar.

Ein Hinweis auf die Notwendigkeit von Immissionsschutzmaßnahmen durch eine besondere Darstellung im Plan erfolgt nicht.

Immissionsgrenzwerte

Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung gemäß DIN 18005-1

Bei der Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung sind in der Regel den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Baufläche, Baugebieten, sonstigen Flächen) folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zuzuordnen. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen:

- a) Bei reinen Wohngebieten (WR), Wochenendhausgebieten. Ferienhausgebieten
 - tags 50 dB
 - nachts 40 dB bzw. 35 dB.
- b) Bei allgemeinen Wohngebieten (WA), Kleinsiedlungsgebieten (WS) und Campingplatzgebieten
 - tags 55 dB
 - nachts 45 dB bzw. 40 dB.
- c) Bei Friedhöfen, Kleingartenanlagen und Parkanlagen
 - tags und nachts 55 dB.
- d) Bei besonderen Wohngebieten (WB)
 - tags 60 dB
 - nachts 45 dB bzw. 40 dB.
- e) Bei Dorfgebieten (MD) und Mischgebieten (MI)
 - tags 60 dB
 - nachts 50 dB bzw. 45 dB.
- f) Bei Kerngebieten (MK) und Gewerbegebieten (GE)
 - tags 65 dB
 - nachts 55 dB bzw. 50 dB.
- g) bei sonstigen Sondergebieten, sowie sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart
 - tags 45 dB bis 65 dB
 - nachts 35 dB. bis 65 dB.
- h) Bei Industriegebieten (GI)¹
 - kein Orientierungswert

¹ Für Industriegebiete kann - soweit keine Gliederung nach § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO erfolgt - kein Orientierungswert angegeben werden. Die Schallemission der Industriegebiete ist nach DIN 18 005 Teil 1/05.87, Abschnitt 4.5, zu bestimmen.

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Immissionsgrenzwerte für Gewerbelärm (in Verbindung mit DIN 18005-1) gemäß TA Lärm (6.1)

Die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden

- a) in Industriegebieten
70 dB(A)
- b) in Gewerbegebieten
tags 65 dB(A)
nachts 50 dB(A)
- c) in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten
tags 60 dB(A)
nachts 45 dB(A)
- d) in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten
tags 55 dB(A)
nachts 40 dB(A)
- e) in reinen Wohngebieten
tags 50 dB(A)
nachts 35 dB(A)
- f) in Kursgebieten, für Krankenhäuser und Pflegeanstalten
tags 45 dB(A)
nachts 35 dB(A)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm gemäß 16. BImSchV

§ 2

(1) Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche ist bei dem Bau oder der wesentlichen Änderung sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel einen der folgenden Immissionsgrenzwerte nicht überschreitet:

1. An Krankenhäusern, Schulen, Kurheimen und Altenheimen
tags 57 dB(A)
nachts 47 dB(A)
2. In reinen und allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten
tags 59 dB(A)
nachts 49 dB(A)
3. In Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten
tags 64 dB(A)
nachts 54 dB(A)
4. In Gewerbegebieten
tags 69 dB(A)
nachts 59 dB(A)

- (2) Die Art der in Absatz 1 bezeichneten Anlagen und Gebiete ergibt sich aus den Festsetzungen in den Bebauungsplänen. Sonstige in Bebauungsplänen festgesetzte Flächen für Anlagen und Gebiete sowie Anlagen und Gebiete, für die keine Festsetzungen bestehen, sind nach Absatz 1, bauliche Anlagen im Außenbereich nach Absatz 1 Nr. 1, 3 und 4 entsprechend der Schutzbedürftigkeit zu beurteilen.
- (3) Wird die zu schützende Nutzung nur am Tage oder nur in der Nacht ausgeübt, so ist nur der Immissionsgrenzwert für diesen Zeitraum anzuwenden.

Darstellung im Plan

Zu "Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen" gibt es im Flächennutzungsplan keine Darstellungen.

3.12.3 Umweltauswirkungen

Abwägung der erheblichen Umweltbeeinträchtigungen

Im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan (Anlage) werden sämtliche räumliche Entwicklungsabsichten des Flächennutzungsplans auf Ihre Umweltauswirkungen untersucht. Dabei werden die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie der Mensch (Gesundheit, Erholung, Freizeit, Wohnqualität) sowie der Wechselwirkungen einzeln untersucht und bewertet. In Kategorien (kein, gering, mittel, hoch, erheblich) wird eine zusammenfassende Bewertung des Beeinträchtigungsgrades der Umwelt vorgenommen. Insbesondere die erheblichen Umweltauswirkungen werden hier aufgrund ihrer Relevanz intensiver abwägend betrachtet.

Folgenden Planflächen werden erheblich negative Umweltauswirkungen bescheinigt:

Ortslage	Plangebiet	Gebietsbezeichnung	Abwägung zugänglich
Oranienburg	OB03	Flugplatz Mitte	-
	OB04	Flugplatz Nord	X
	OB08	Gewerbegebiet Nord	-
Sachsenhausen	SH05	Schleuse Sachsenhausen	X
Germendorf	GD02	Bergbau	-
Malz	MZ02	Schleuse Malz	X
Gesamtstadt	OHK	Oder-Havel-Kanal	X

(Quelle: Umweltbericht, 2012)

Kürzel wie „OB03“, „SH05“ beziehen sich auf die Kartenanlage im Umweltbericht – eine Anlage zu dieser Begründung. „Flugplatz Mitte“, „Gewerbegebiet Nord“ und „Bergbau“ (in Tabelle mit „-“ markiert) werden aufgrund der fortgeschrittenen bzw. abgeschlossenen Verfahrensstände (z.B. der Planfeststellung) nicht mehr einer abwägenden Bewertung zu unterzogen.

Flugplatz Nord, Schleuse Sachsenhausen, Schleuse Malz und der Ausbau des Oder-Havelkanals werden im Folgenden aufgrund der erheblich negativen Umweltauswirkung abwägend diskutiert.

Flugplatz Nord (OB 04)

Gemeint ist der Bereich zwischen der Einfliegerhalle und der Bundesstraße 96, welcher im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt wurde. Im Süden grenzt das Gebiet des Bebauungsplans 43.1 an.

Durch die geplante Bebauung sieht der Umweltbericht einen wertvollen Lebensraum für seltene und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten (insbesondere Trocken-rasengesellschaften) und die Funktionen als Kaltluftentstehungsgebiet in Zusammenhang mit der Luftschneise zum Austausch schadstoffbelasteter Luft der Innenstadt gefährdet. Die als besonders problematisch eingeschätzte kumulative Wirkung der einzelnen Bauflächendarstellungen kann laut Umweltbericht nur durch einen teilweisen Verzicht gemindert werden. Von der Baufläche gehe zudem eine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aus, da sie in der offenen Landschaft liegt.

Für eine Darstellung der gewerblichen Baufläche im Flächennutzungsplan sprechen zunächst gesamtstädtische gewerbliche Bedarfe. Die Gewerbeflächenstudie für die Stadt Oranienburg aus dem Jahr 1995 sowie die „Erstellung einer Studie zur Marktfähigkeit von neu entstehenden GI-Flächen auf dem Gelände des ehemaligen Flugplatzes Oranienburg“ des Büros „Zentrum für Logistik und Verkehrsplanung GmbH/Berlin“ aus dem Jahr 2001 waren maßgebliche Grundlagen für die gewerbliche Bauflächenausweisung auf dem ehemaligen Flugplatz.

Die Stadt Oranienburg einschließlich der umgebenen Region verfügt über ein Arbeitskräftepotenzial, das infolge der Bevölkerungsmenge alle Qualifikationsmerkmale aufweist, die ein potenzieller Ansiedler für den Betrieb seiner Firma benötigt. Die dynamische Entwicklung der gewerblichen Ansiedlungen in den letzten Jahren - insbesondere im Gewerbepark Süd - hat die Entwicklungseinschätzungen dieser o.g. Studien bestätigt. Ein Großteil der gewerblichen Flächenpotenziale ist inzwischen belegt.

Die Fläche „Flugplatz Nord OB 04“ ist zusammen mit einer Fläche in Germendorf die letzte zusammenhängende Fläche mit über 15 ha Größe, die im Stadtgebiet von Oranienburg derzeit zur Verfügung steht. Ein Verzicht auf diese Fläche würde den Wirtschaftsstandort Oranienburg in seinen wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten stark beschneiden. Dies wäre weder im Sinne der landesplanerischen Funktionszuordnung noch der wirtschaftspolitischen Ziele der Kreisentwicklungskonzeption.

Alternative Flächenausweitungen im Bereich des Gewerbeparks Nord sind aufgrund angrenzender Schutzgebiete und der Waldbestände ausgeschlossen bzw. sehr konfliktträchtig. In Germendorf sind bergbaurechtliche Abbaugebiete und geschlossene Wälder ein Hindernis. Bei der Reaktivierung von Brachen stehen nur kleinteilige Flächenzuschnitte zur Verfügung.

Aufgrund der sehr guten verkehrlichen Erschließungsmöglichkeit (Lage an der B 96), der städtebaulich günstigen Angliederung an das bestehende Gewerbegebiet sowie der relativ hohen Immissionsschutz-Abstände zum



Quelle: Ausschnitt aus der Karte zum Umweltbericht des Flächennutzungsplanes

Wohnschwerpunkt Oranienburg Süd ist die Fläche für eine gewerbliche Entwicklung begünstigt.

Zur klimaökologischen Bedeutung des ehemaligen Flugplatzes Oranienburg liegt ein amtliches Gutachten des Deutschen Wetterdienstes Potsdam aus dem Jahr 1999 vor. Demnach ist die Wirkung der Kaltluftflüsse aufgrund der fehlenden Geländeneigung, der geringen Größe und der aufgelockerten Flächenstruktur der Stadt nicht hoch. In dem Gutachten wird darauf verwiesen, dass ein Grünzug am Oranienburger Kanal sowie eine Ausweitung Richtung Süden bereits eine ausreichende Begünstigung der Frischluftzufuhr darstellt. Dies ist bei der Planung bereits berücksichtigt worden. Die Frischluftzufuhr aus dem Nahbereich der Bundesstraße ist weniger empfehlenswert, da hier Schadstoffe in die Wohnbereiche abfließen könnten.

Die Vorbelastungen der Fläche durch die frühere militärische Flugplatzfläche (u.a. Altlasten) können durch eine städtebauliche Entwicklung beseitigt bzw. gemindert werden.

Im Rahmen der Bebauung vorzunehmende Entsiegelungen und Bepflanzungen kompensieren eventuelle Verluste von klimatischen Ausgleichsräumen.

Vorbelastungen des Landschaftsbildes sind gegeben durch die B 96 und die Einfliegerhalle im Osten. Durch den im Jahr 2011 erfolgten Bau einer ca. 20 m hohen Halle im Süden wird die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch eine Bebauung, erheblich gemindert, so dass man von einer Offenlandschaft in diesem Bereich nur noch sehr begrenzt reden kann. Eine Attraktivität für Freizeit- und Erholungssuchende ist ebenfalls nicht gegeben. Aufgrund des hohen Gehölzbewuchses entlang des Oranienburger Kanals ist der Bereich von den bestehenden Wohnsiedlungen kaum einsehbar.

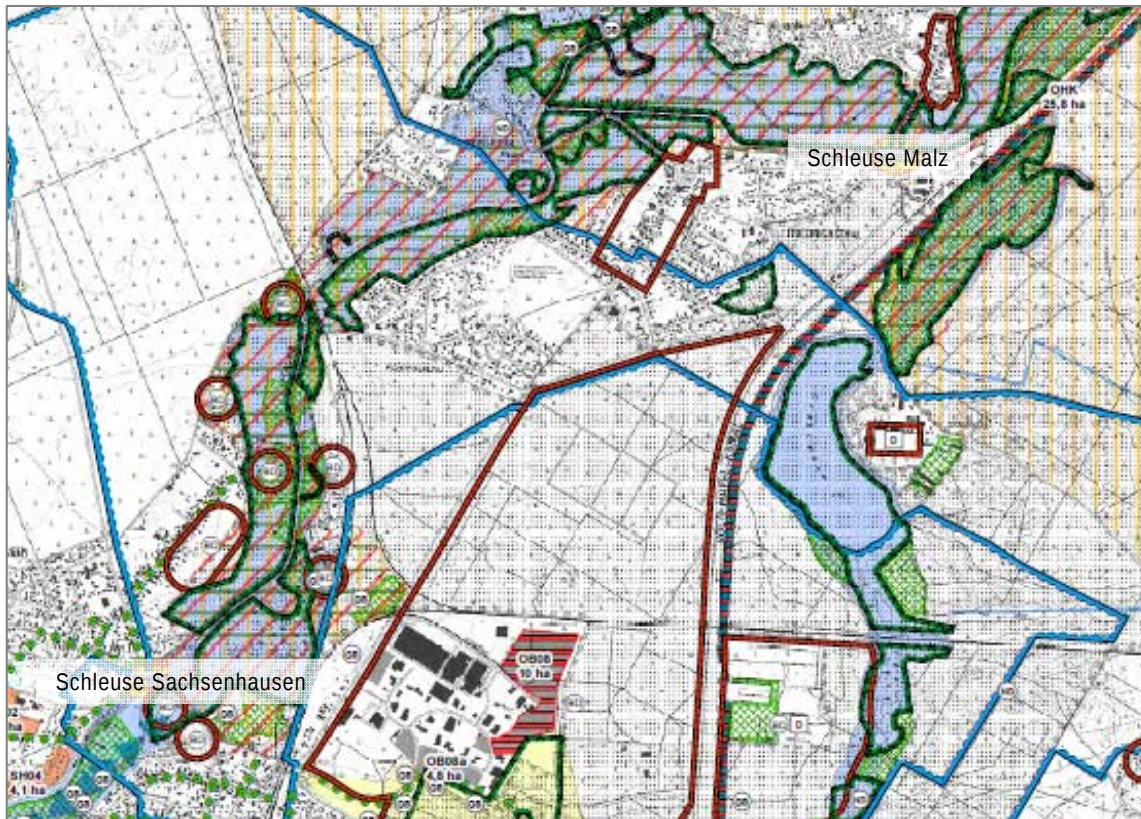
Der Bereich Flugplatz Nord OB 04 ist teilweise identisch mit dem Bebauungsplan 21.2 „Alter Flugplatz Nordwest“. Hier ruht das Verfahren seit 2003. Für die langfristige Sicherung der Trockenrasengesellschaften konnten in diesem Verfahren nachweislich Ausgleichsmaßnahmen entwickelt werden, die eine weitgehende Erhaltung und Entwicklung der geschützten Biotope sowie der auf diesen Lebensraum angewiesenen Arten belegen. Ein vollständiger Ausgleich wurde erzielt. Zum Ausgleich der Beeinträchtigung der Schutzgüte, müssen auch Ausgleichs-Maßnahmen allerdings außerhalb des Plangebietes stattfinden. Im Falle des Trockenrasens bieten sich neben der Pflege vorhandener Trockenrasenbestände auch Maßnahmen auf dem ehemaligen Standortübungsplatz Lehnitz oder auf den Konversionsflächen Vogelsang, Drögen oder Dameswalde an.

Der Bereich im Umfeld der Einfliegerhalle und westlich davon bis zum Geltungsbereich des Bebauungsplans 21.2 weist laut Landschaftsplan keine besonders wertvollen Biotope auf.

Beim Sandtrockenrasen auf dem ehemaligen Militärflugplatz ist zu berücksichtigen, dass die Verbreitung nur durch Pflegemaßnahmen in Zusammenhang mit der früheren Flugplatznutzung möglich war. Seit Aufgabe der Flugplatznutzung wird der Sandtrockenrasen von anderen Arten verdrängt. Es ist also davon auszugehen, dass im Rahmen der natürlichen Sukzession die noch im Jahr 2003 erfassten Sandtrockenrasenbestände zunehmend von geringwertigeren Vegetationstypen, welche von Staudenfluren oder Landreitgras geprägt sind, abgelöst werden.

Schleuse Sachsenhausen und Schleuse Malz (SH 05. MZ 02)

Im Rahmen der Wassertourismus Initiative Nordbrandenburg (WIN) ist u.a. vorgesehen, die derzeit stillgelegten Schleusen Sachsenhausen und Malz zu reaktivieren, um die durchgängige Schifffbarkeit der Oranienburger Gewässer (hier Oranienburger Havel und Malzer Kanal) für das führerscheinfreie Be-



Quelle: Ausschnitt aus der Karte zum Umweltbericht des Flächennutzungsplanes

fahren mit Charterhausbooten zu ermöglichen.

Es sind laut Umweltbericht erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten.“ So sei mit lokalen Eingriffen in den Boden, den Baum- und Gehölzbestand, das Landschaftsbild sowie nach § 32 BbgNatSchG geschützten Biotopen (naturnahe Fließgewässer, Schwimmblattgesellschaften) zu rechnen. Die Vorhaben seien geeignet, Naturschutzgebiet und FFH-Gebiet „Schnelle Havel“ in seinen wertgebenden Bestandteilen nachhaltig zu beeinträchtigen. Die Funktion der Fließgewässer als Biotopverbund würde voraussichtlich erheblich beeinträchtigt.“

Aufgrund des noch nicht fortgeschrittenen Planungsverfahrens werden im Umweltbericht Alternativlösungen angeregt. Als Alternative zur vollständigen Umsetzung des WIN-Projektes (dargelegt im Landschaftsplan) wird die reduzierte Umsetzung des WIN-„Erweiterungsprojektes Oranienburg“ empfohlen, wofür die Inbetriebnahme der beiden Schleusen Malz und Sachsenhausen nicht erforderlich ist. Stattdessen würde die Strecke über den Oder-Havel-Kanal, Lehnitzsee und Oranienburger Havel mit Ausbau der Friedenthaler Schleuse entsprechend entwickelt. Bei der derzeit geplanten Hauptroute des WIN-Projektes könne die Innenstadt Oranienburgs über die Oranienburger Havel in Sachsenhausen und den Ruppiner Kanal umfahren werden. Im Zuge dieser Alternativenlösung, bei der nur die Friedenthaler Schleuse geöffnet würde, wäre die Umfahrung der Innenstadt und des (noch zu entwi-

ckelnden) Geschichtsparks Klinkerwerk nicht mehr möglich. Es käme zu weit weniger Beeinträchtigungen und Risiken für Natur und Umwelt, das Wasserdargebot wäre laut Umweltbericht und Landschaftsplan wesentlich sicherer und diese Routenführung wäre planungsrechtlich schneller entwickelt- und umsetzbar und letztlich auch wirtschaftlicher.

Folgende Gründe sprechen jedoch für die Realisierung des WIN-Projektes mit dem Schleusenausbau in Malz und Sachsenhausen:

Die Stadt hat das Ziel den Wassertourismus zu befördern; insbesondere der Charterboottourismus verzeichnet in den letzten Jahren hohe Zuwachsraten. Über die Stadt Oranienburg hinaus werden hierdurch positive wirtschaftliche Impulse erwartet.

Die bisherige Verbindung Oder-Havel-Kanal - Lehnitzsee - Oder-Havel-Kanal - Oranienburger Kanal - Ruppiner Kanal führt in den Sommermonaten im Bereich der Schleuse Lehnitz zu Wartezeiten für Sportboote von bis zu vier Stunden, da sie von der Berufsschiffahrt sehr intensiv genutzt wird, sodass eine Freigabe für eine Befahrung mit Charterscheinregelung unrealistisch wäre. Damit kann ein erhebliches Potenzial des Wassertourismus nicht angesprochen werden und nachfolgende Anliegergemeinden in Richtung Langer Trödel und Finowkanal können von den zu erwartenden Struktureffekten nicht profitieren. Auch der "Einzugsbereich" von Oranienburg reduziert sich erheblich.

Eine abschließende naturschutzfachliche Beurteilung der Auswirkungen des Schleusenbaus ist derzeit noch nicht absehbar und soll in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren, in dem die naturschutzrechtlichen, wasserrechtlichen und technischen Lösungen konkretisiert werden, erfolgen. Bootverkehr in einem bisher kaum genutzten Gewässer kann zu Störungen von Elbebiber und Fischotter und von störungsempfindlichen Vögeln führen. Die Einschätzung der Konfliktschwere kann erst nach Untersuchungen zu den oben genannten Arten

(insbesondere Feststellung der Nist- und Aufzuchtorte) erfolgen.

Durch Fahrzeugbewegungen und Wellenschlag können Trübungen des Wassers und ggf. Laichbeschädigung durch Wellenschlag auftreten. Auch hierdurch können Konflikte für die Fischarten auftreten. Durch die Entkrautungsmaßnahmen geht auf einem relativ kurzen Abschnitt Wasservegetation verloren. Insbesondere im Zusammenhang mit den betriebsbedingten Wirkungen (Bootsverkehr) und einer möglichen sich verschlechternden Situation für das Wachstum von Wasserpflanzen, können Konflikte für das Schutzgut Pflanzen auftreten. Bei der Inanspruchnahme von Landlebensräumen durch den Bau der Brücke und der Schleusen sind nach bisherigem Kenntnisstand Bereiche mit herausragenden Wertigkeiten für die Schutzgüter nicht betroffen.

Mit der Herstellung des durchgängigen Gewässers „Havel“ durch die Wiederherstellung der Schleusen werden jedoch bisher voneinander isolierte Lebensräume der Gewässerfauna verbunden. Dies entspricht einer Verbesserung der Lebensraumsituation für die Gewässerfauna – vor Allem für die Fische. Der sensible Naturraum der „Schnellen Havel“ ist – entgegen der Aussage des Landschaftsplans - von den WIN-Maßnahmen nicht betroffen.

Eine Ableitung des Bootsverkehrs über die „Schnelle Havel“ ist nicht vorgesehen.

Im Rahmen der noch durchzuführenden Genehmigungsverfahren müssen die Belange der Wasserwirtschaft und des Naturschutzes hinreichend beachtet werden. Es ist nach dem bisherigen Stand der Untersuchungen (insbesondere „Gutachten und Untersuchung zur Wasserwirtschaft, Naturschutz, Altlasten, Baggergut und Kampfmittelproblematik für die Region Nordbrandenburg im WIN-Projektgebiet“, 2006) jedoch davon auszugehen, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert und durch ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können. Eventuell ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung notwendig. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung wurde dies jedoch nicht von den Naturschutzbehörden eingefordert.

Die im Zuge von WIN geplante Strecke Havel – Sachsenhausen – Malz ist landschaftlich wesentlich attraktiver und erschließt die verkehrsgünstig gelegene Innenstadt von Oranienburg aus Richtung Norden zeitextensiv. Die Berufsschifffahrt wird abgekoppelt und eine Befahrung mit Charterschein problemlos möglich. Es können mehr Sport- und Freizeitboote über die Havel geschleust werden, so dass die Lehnitzschleuse entlastet wird.

Die zu erstellenden Fachgutachten werden jedoch auch die Prüfungen von Alternativvarianten beinhalten, in deren Rahmen eine zweite Schleuse für Sportboote am Lehnitzsee erörtert werden könnte, sofern dies aus den Ergebnissen zu den Untersuchungen zum Naturschutz und zum Wasserhaushalt als sinnvoll erachtet wird.

Ausbau des Oder-Havel-Kanals (OHK)

Der Oder-Havel-Kanal soll laut Plänen des Bundes zu einer Wasserstraße nach den Europannormen ausgebaut werden (weiteres enthält das Kapitel „Schifffahrt“).

Bei dem Ausbau des Oder-Havel-Kanals sind laut Umweltbericht erhebliche negative Umweltauswirkungen zu erwarten. Uferbereiche der Gewässer werden abgegraben und verbaut. Vor allem die Aspekte europäischer Gebiets- und Artenschutz, Biotopverbund, Bodenschutz und Landschaftsbild sind relevant. Durch den Ausbau des Oder-Havel-Kanals werden vorwiegend vorbelastete Böden abgetragen, allerdings auf einer Fläche von ca. 42 ha, was eine erhebliche Menge Bodenaushub bedeutet. Da es sich bei dem Oder-Havel-Kanal seit jeher um ein anthropogenes Gewässer handelt, werden keine natürlichen Gewässerdynamiken zusätzlich gestört. Temporär kann bei beiden Vorhaben baubedingt die Gewässerqualität beeinträchtigt werden.

Der Unterhalt und die Verwaltung der Bundeswasserstraße ist eine Hoheitsaufgabe des Bundes. Das Vorhaben ist eine privilegierte Fachplanung gem. § 38 Baugesetzbuch und schränkt die Gemeinde im Gebrauch ihrer kommunalen Planungshoheit ein. Das Vorhaben ist daher lediglich im Plan „vermerkt“, so es sich von den Entwicklungszielen der Stadt Oranienburg plangrafisch abhebt. Eine hinreichende Konkretisierung und Verfestigung der Ausbau-Planung ist bisher noch nicht erfolgt, so dass die kommunale Bau-

leitplanung diese noch nicht mit den Planungsabsichten der Stadt harmonisiert wurden.

Derzeit liegen zu wenig Unterlagen vor, um das Vorhaben hinsichtlich der Erheblichkeit seiner Umweltauswirkungen abschließend zu beurteilen. Im Flächennutzungsplan wird der Ausbau beidseitig des bestehenden Kanals vermerkt. Geplant ist der Ausbau jedoch voraussichtlich nur einseitig. Die Stadt wird im Rahmen des Verfahrens ihren Einfluss geltend machen, die am wenigsten umweltbeeinträchtigende Ausbauvariante zu verfolgen.

Alternativvarianten erscheinen für den Verlauf der Bundeswasserstraße wenig realistisch. Die einzige Möglichkeit, das Vorhaben auszusetzen, wäre die Feststellung, dass der Bedarf einer Europawasserstraße auf der Havel-Oder-Wasserstraße nicht gegeben ist. Diese Entscheidung liegt aber aufgrund der genannten Gründe nicht auf Ebene der Flächennutzungsplanung.

3.13 Stadterneuerung

Das Stadtzentrum Oranienburgs mit der barocken Altstadt und den Blöcken nördlich und südlich der Bernauer Straße, westlich der Nordbahn ist durch Beschlüsse der StVV zum Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB erklärt. Die Satzung ist rechtskräftig.

Ziele der Stadterneuerung sind:

- Stärkung der Zentrumsfunktion der Innenstadt.
- Steigerung der Aufenthaltsqualität im Zentrumsbereich.
- Erhaltung und Fortentwicklung der Innenstadt als Wohngebiet.
- Erhaltung und Instandsetzung als Wohngebiet.
- Erhaltung und Instandsetzung einer möglichst großen Zahl der noch verbliebenen historischen Gebäude.
- Unterstützung des Einzelhandels- und Dienstleistungsgewerbes, um eine Vielseitigkeit des gewerblichen Angebotes zu entwickeln und die Versorgung der Wohnbevölkerung mit Waren und Dienstleistungen zu gewährleisten.
- Bedarfsgerechte Entwicklung von Bildungs-, Sozial- und Gesundheitseinrichtungen in der Innenstadt.

In den Ortsteilen gibt es nur ein Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB, nämlich in Lehnitz.

Die Darstellung erfolgt durch eine schwarze Umrandung und das Kürzel SAN in einem Kasten.

4 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke¹

4.1 Bodenbelastungen

Im Flächennutzungsplan sind Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, zu kennzeichnen (Baugesetzbuch §5 (3) 3). Dies bedeutet, dass die Gemeinde derartige Belastungen mit gebotener Sorgfalt ermittelt und in die Bauleitpläne einbringt. Die Gemeinde hat die Pflicht, die durch Altlasten verursachte Gefahrensituation aufzuklären und das Gefahrenpotenzial zu berücksichtigen, das ihr zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Bauleitplanung bekannt war oder bekannt hätte sein müssen.

Erkenntnisse, die eine Entwicklung der im Plan gekennzeichneten Bauflächen aufgrund der Bodenbelastungen grundsätzlich ausschließen, liegen nicht vor. Die Kennzeichnung im FNP übernimmt erstrangig eine Signal- und Warnfunktion für die nachfolgende Planung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die Konkretisierung und die Formulierung von Maßnahmen zur Lösung des Problems sollen dort erfolgen.²

Im Flächennutzungsplan wird der Begriff "mit umweltgefährdenden Stoffen belastet" verwendet. Hierzu zählen sowohl konventionelle als auch radiologische bzw. radioaktive Belastungen und Verdachtsflächen. In der diesem Text beigegefügte Karte sind Bereiche dargestellt, die eine nachgewiesene radioaktive Belastung aufweisen. Der Titel dieser Beikarte lautet deshalb "Radioaktiv belastete Flächen". Der Bearbeitungsstand dieser Flächen wird dokumentiert.

Bei Verdachtsflächen liegen konkrete Anhaltspunkte für eine Belastung vor, ansonsten wurde bereits ein Nachweis einer Belastung durch entsprechende Untersuchungen erbracht. "Standorte" sind kleinräumige Belastungsbereiche, "Flächen" sind großräumige Belastungsbereiche.

Als Grundlage dient das fortlaufend aktualisierte Altlasten- und Verdachtsflächenkataster, welches beim Landkreis Oberhavel Fachbereich Umwelt und Landwirtschaft geführt wird³, sowie Daten, die durch das fortlaufend aktualisierte radiologische Altlasten- und Altlastenverdachtsflächenkataster

¹ In den Kapiteln 3.8 (Ver- und Entsorgung) und 3.9 (Verkehr) werden weitere, z.T. auf Fachplanungsrecht basierende Nutzungen thematisiert.

² Ernst-Zinkahn-Bielenberg: BauGB, Kommentar, Band 1 zu § 5 BauGB

³ Adolf-Dechert-Str. 1, 16515 Oranienburg

beim Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung (LVLF), Referat 25-Strahlenschutz¹ geführt werden.

Begriffserklärungen

Rechtliche Grundlage für den Umgang mit dem Schutzgut Boden ist das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)². Ziel im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

In der nachfolgenden Beschreibung werden die Begriffe "schädliche Bodenveränderungen", "Verdachtsflächen", "Altlasten" und "Altlastverdächtige Flächen" des Gesetzes genauer erläutert.

Schädliche Bodenveränderungen sind im Sinne dieses Gesetzes Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§2 (3)).

Verdachtsflächen sind Flächen, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht (§2 (4)).

Altlasten sind:

1. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke (§2 (5) 1), auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und
2. Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist; ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte),

durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden (§2 (5) 2).

¹ Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung, Abt.2 Verbraucherschutz, Müllroser Chaussee 50, 15236 Frankfurt/Oder

² Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten, BBodSchG vom 17. März 1998, BGBl. I S.502 ff.

Altlastverdächtige Flächen (§2 (6)) sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Der Anwendungsbereich des BBodSchG bezieht sich auf die oben genannten Begriffe. Keine Anwendung findet das Gesetz auf radioaktiv belastete Flächen und auf Kampfmittel (§3 (2)).

Ausgangslage und Planungen

Das Stadtgebiet Oranienburg weist zahlreiche Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen bzw. sonstige Flächen mit Bodenbelastungen auf. Dabei handelt es sich in der Regel um Altstandorte (Gewerbeflächen und Konversionsflächen). Weiterhin existieren Altablagerungen/ Deponien und es treten immer noch Belastungen durch Munition auf (vor allem Bombenblindgänger aus dem II. Weltkrieg).

Neben konventionellen Bodenbelastungen treten auch radioaktiv belastete Flächen auf. Bei den radioaktiven Bodenbelastungen handelt es sich um industrielle Hinterlassenschaften der bis 1945 in Oranienburg ansässigen Auerwerke. In der Mehrzahl der Fälle sind weitergehende Untersuchungen zur Konkretisierung der genauen Lage und des Kontaminierungsgrades sowie der Festlegung notwendiger Sanierungsmaßnahmen notwendig.

Bei Kontaminationen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und anderen leicht flüchtigen Kohlenwasserstoffen (LCKW) ist auf Grund der langen Zeit, die seit Nutzungsende vergangen ist, bei leichteren Verunreinigungen ein Nachweis kaum noch darstellbar. Bei Bodeneingriffen sollte eine fachtechnische Begleitung aber dennoch gewährleistet sein, um eine schnelle und ordnungsgemäße Handlungsweise beim Auftreten von Kontaminationen zu gewährleisten.

Grundsätzlich ist auf allen ehemals militärisch genutzten Flächen sowie auf Industrie- und Gewerbeflächen mit z.T. erheblichen Belastungen unterschiedlicher Art zu rechnen.

Eingriffe in den Boden bzw. Baumaßnahmen müssen ein Eindringen von Schadstoffen in das Grundwasser vermeiden. Eine Darstellung von Grundwasserbelastungen erfolgt nicht im FNP. Die Grundwasserverhältnisse sind für alle Nutzungen von großer Bedeutung, die eine Errichtung von Gebäuden oder anderen Bauwerken voraussetzen, da Gegenmaßnahmen wie z.B. die wasserdichte Abdichtung gefährdeter Bauteile zu einem hohen finanziellen Mehraufwand führen. Für die Friedhofsnutzung kommen nur Flächen in Frage, deren Grundwasserstand mindestens 2,50 bis 3,00 m unter der Geländeoberkante liegt. Der Grundwasseranschnitt im gesamten Planungsgebiet liegt relativ nahe an der Oberfläche, in bis zu 3 m Tiefe oder noch darüber. Insbesondere im Bereich der Grundmoränenplatten (Geschiebemergel) kann sich oberhalb bindigerer, stauender Substrate Schichtenwasser bilden, welches durch seinen häufig relativ geringen Flurabstand nicht geschützt ist und Vernässungsbereiche entstehen lassen kann. Genauere Angaben zur räumlichen Verteilung enthält der Landschaftsplan. Ein hoher Grundwasserstand

bedingt die Notwendigkeit, bei der Errichtung von Baulichkeiten, das Eindringen von Grundwasser in Fundamente durch geeignete Maßnahmen zur Abdichtung am Bauwerk zu vermeiden. Dabei ist die Nutzung von das Grundwasser belastenden Baustoffen auszuschließen. Die Problematik kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens in Verantwortung des Bauherrn grundsätzlich technisch gelöst werden.

Grundprinzip bei der Entscheidung über die Darstellung von Bodenbelastungen (einschließlich der Verdachtsflächen) im Flächennutzungsplan ist, den vermuteten oder bekannten Sanierungsaufwand zu minimieren, um eine wirtschaftlich tragfähige Nutzung zu ermöglichen und gesundheitliche Gefährdungen zu vermeiden.

Nicht immer ist die Freihaltung von einer Bebauung oder die Darstellung einer unsensiblen Nutzung (z.B. "gewerbliche Baufläche") der günstigste Weg im Umgang mit der belasteten Fläche.

Möglichkeiten des Konfliktabbaus sind insbesondere:

- Formulierung von städtebaulich/funktionalen Konzepten auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung/städtebaulichen Planung, die eine Gefährdung ausschließen (Sicherung durch Abdeckung oder Versiegelung von relevanten Flächen) oder Nutzungsbeschränkungen.
- Dekontamination durch teilweisen oder vollständigen Bodenaustausch/Abtrag der Ablagerungen.

Die jeweils adäquate Lösung ist in den weiteren Verfahrensebenen auf der Grundlage von Sicherungs- bzw. Sanierungskonzepten festzulegen.

Altstandorte

Im Folgenden werden die Schwerpunkte im Stadtgebiet dargestellt.

Gewerbeflächen

Kernstadt

Das Gebiet zwischen der Sachsenhausener Straße und der Havel weist erhebliche Boden- und Grundwasserkontaminationen auf. Dieser Bereich ist ein Standort mit einer bis zu 150-jährigen industriellen Nutzung, vorwiegend geprägt durch Chemiefabrikation, sowie den nachfolgenden gewerblichen Nutzungen. Die vorhandenen Konzentrationen von Schwermetallen (Arsen,

Blei, Kupfer, Zink, Quecksilber), Sulfaten, Fluoriden, Cyaniden, Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) überschreiten die Prüf- oder Maßnahmewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV¹) für die Beurteilung kontaminierter Standorte zum Teil um ein Vielfaches und sind überwiegend humantoxisch.

Im Bereich des ehemaligen Rußwerkes (östlich der Havel, nordwestlich der Lehnitzstraße) liegen Gutachten zur Untersuchung und Erstbewertung sowie eine Sanierungsuntersuchung vor, die Belastungen von Grundwasser und partiell des Bodens mit PAK, Phenolen und Kohlenwasserstoffverbindungen sowie Schwermetallen und Industrieschlacken belegen.

Der Bereich der ehemaligen Auerwerke umfasst ein Areal, welches im Norden Teile des Lindenringes einschließt, im Osten durch den Lehnitzsee und im Westen durch die Havel begrenzt wird und im Süden die ehemaligen Kläranlage umfasst.

In den Ortsteilen

Ehemaliges Heinkelwerk im Ortsteil Germendorf:

- Große Flächen des ehemaligen Heinkelwerkes in Germendorf wurden in Gewerbeflächen umgenutzt. Im Rahmen der Bebauung wurden keine Altlastenfunde bekannt. Der Bereich der Altdeponie/sog. ehemalige Reifen-deponie im nördlichen Bereich der gewerblichen Brachfläche wurde saniert. Es handelte sich um aufgelassene Sand- und Kiesgruben, die seit den 60er Jahren mit unterschiedlichen Abfällen verfüllt wurden. Die Kennzeichnung dieser Fläche bezieht sich auf mögliche Restkontaminationen.
- Nördlich an diesen Bereich angrenzend, befindet sich eine großflächige Altablagerung, die stellenweise abgedeckt wurde. An diesen Standort wurden von 1975 bis 1985 feste Siedlungsabfälle, Gewerbeabfälle, Bauschutt und Erdaushub verbracht.
- Altablagerung südlich der Kremmener Straße:
Die Anlagerung von Abbauprodukten Oranienburger Chemiebetriebe stammen aus der Schwefelsäureherstellung und bestehen überwiegend aus Sulfaten, Sulfiten, Hydrogensulfiten und schwermetallhaltigen Rückständen aus der Erzzröstung. Das Kontaminationspotenzial ist hier besonders hoch, da die Ablagerungen nicht abgedeckt sind und es sich z.T. um stark wasserlösliche Substanzen handelt.

¹ BBodSchV 12. 7 1999, BGBl S. 1554 ff. geändert am 23.12.2004 BGBl S. 3758

Werft und Schleuse in Malz:

- Für die gekennzeichnete Fläche besteht nach gutachterlicher Ausweisung keine Erfordernis für Gefahrenabwehrmaßnahmen zur Beseitigung von Schäden auf dem Gelände der DWB - Deutsche Binnenwerft GmbH. Für die Fläche steht keine Nutzungsänderung in eine sensible Nutzung an.

Konversionsflächen

Kernstadt

Das Gelände des ehemaligen SS-Truppenlagers (MSR I) zwischen Bernauer Straße und der Gedenkstätte Sachsenhausen ist aufgrund der militärischen Vornutzung sowie durch Schlackeeintrag belastet. Eine Detailerkundung und eine Gefahrenbewertung für drei Teilflächen und das Grundwasser liegen ebenfalls vor. In der Planzeichnung sind besonders belastete Flächen aus diesem Bereich gekennzeichnet und einzeln aufgeführt. Eine Gefährdungsabschätzung liegt vor. Aufgrund der großflächigen Bodenbelastungen durch Auffüllungsmaterialien ist mit entsprechend hohem finanziellem Aufwand für Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen sowie für die Entsorgungskosten zu rechnen. Für die Integration sensibler Folgenutzungen auf diesem Gelände ist im Einzelfall eine sorgfältige Abwägung mit der Altlastensituation bzw. der Abfallthematik notwendig.

Aufgrund der militärischen Vornutzung auf den Konversionsflächen des ehemaligen Flugplatzes existieren zwei Kontaminationsschwerpunkte. Im Norden zählen dazu der Bereich des Tanklagers Nord, der ehemalige Schrottplatz sowie das frühere Munitionslager bis hin zum Haupteingang des ehemaligen Flugplatzes. Im Süden ist in Bereichen des Tanklagers Süd und an einigen Reparaturstützpunkten mit erheblichen Kontaminationen von Boden und Grundwasser zu rechnen.

Für Teile der ehemaligen Radarstation (Garage, Treib- und Schmierstofflager) im Westen der Liegenschaft liegt ebenfalls ein Kontaminationsverdacht vor. Für einzelne Teilbereiche liegen Untersuchungsergebnisse vor. Eine abschließende Bewertung an Hand von Untersuchungen ist für diese Gesamtfläche von ca. 400 ha nicht erfolgt. Teilbereiche wurden untersucht, bewertet, nach Erfordernis saniert und teilweise einer Nutzung zugeführt. Einzelne Belastungsschwerpunkte auf dem Gesamtareal werden im Planwerk durch gesonderte Standtordarstellung hervorgehoben.

Zusätzlich ist ein Großteil des ehemaligen Flugplatzes, welches nicht durch Gewerbeansiedlung entwickelt worden ist, weiterhin als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet worden. Eine ingenieurtechnische Begleitung ist bei der Durchführung von Baumaßnahmen zu gewährleisten.

Die weitere Nutzung des ehemaligen Flugplatzes soll in Hinblick auf Altlastenverdachtsflächen und den damit verbundenen Sanierungsaufwand geplant werden. Wie in Kapitel 3.4 beschrieben, ist eine Darstellung als gewerbliche Bauflächen vorgesehen. Dadurch ergeben sich größere Handlungsspielräume für den Umgang mit den Bodenbelastungen. Neben teilweisem oder komplettem Bodenaustausch sind u.U. auch Versiegelungsmaßnahmen ausreichend, um negative Auswirkungen auf die Umwelt zu vermei-

den. Zusätzlich ist ein Großteil des ehemaligen Flugplatzes, welches nicht durch Gewerbeansiedlung entwickelt worden ist, weiterhin als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet worden. Eine ingenieurtechnische Begleitung ist bei der Durchführung von Baumaßnahmen zu gewährleisten.

Im unbebauten Bereich der "Weißer Stadt" liegen punktuell Kontaminationen aufgrund der früheren militärischen Nutzung vor. Aufgrund der geplanten Nutzungen (Wohnen, Gemeinbedarf, Freiflächen für Erholung, Spiel, Sport) kann hier bei Rückbaumaßnahmen bzw. bei Baumaßnahmen ein teilweiser oder kompletter Bodenaustausch erforderlich werden. Eine ingenieurtechnische Begleitung bei Baumaßnahmen ist zu gewährleisten.

Im westlich gelegenen Teil der Sonderbaufläche Gedenkstättenbereich ("Industrie- hof") sind im Zusammenhang mit der militärischen Vornutzung Kontaminationen zu erwarten. Eine historische Nutzungsrecherche weist auf eine ehemalige Nutzung dieses Bereiches zur Lagerung von Entgiftungsmitteln sowie zur Vorhaltung, Pflege, Wartung und Instandsetzung von Militärfahrzeugen hin.

Für das Gelände des ehemaligen Klinkerwerkes, nordöstlich der Lehnitzschleuse, wurde eine Kartierung von altlastenrelevanten Geländeauffälligkeiten erstellt. Darüber hinaus liegen für Teilflächen historische Recherchen und technische Altlastenerkundungen vor, die Altlastenflächen ausweisen. Auffällig sind Hausmüllablagerungen, unterirdische Bauten und Fundamentreste. Eine Verfüllung der unterirdischen Bauten sowie Gefährdungen im Hinblick auf das Grundwasser können nicht ausgeschlossen werden. Das Gebiet gilt als hochgradig munitionsbelastet.

Im östlichen Bereich des ehemaligen Klinkerwerkes schließt sich eine weiträumige Auffüllungsfläche an, die sich bis zum Stintgraben bzw. seiner Aufweitung (Stintgrabenweiher) zieht. Hier ist mit Hausmüll- und möglicherweise anderen Abfällen zu rechnen.

In den Ortsteilen

Standortschießanlage in Lehnitz

Der Bundeswehrstandort wurde Mitte 2006 geschlossen. Unterlagen zur Altlastenthematik liegen der Stadt nicht vor. Aufgrund der bisherigen Nutzung besteht aber der Verdacht auf Bodenbelastungen.

Ehemalige Lungenheilstätte Grabowsee

Auf einem Teilbereich der Heilanstalt befanden sich das Heizwerk und die dazugehörige Lagerfläche für Kohlen. Dieser unversiegelte Bereich wurde zwischen 1903 und 1970 als Lagerplatz genutzt.

Rieselfeld südlich des Grabowsees

Der Ausbringungszeitraum lag zwischen 1903 und 1970. Es wurden auf einer Fläche von rund 4,1 ha kommunale und sonstige Klärschlämme sowie gesicherte Fäkalien und Gülle ausgebracht.

Altablagerungen/Deponien

Kernstadt

Zwischen Havel und Lehnitzstraße wurden chemische Rückstände durch eine ehemalige Müllkippe des Pharmawerkes mit z.T. wilder Nutzung festgestellt. Dazu liegen umfangreiche Untersuchungsergebnisse bei der zuständigen Behörde des Landkreises Oberhavel, Fachdienst Umweltschutz und Abfallbeseitigung vor. Ein Teilrückbau für den havelseitigen Bereich findet mittelfristig statt.

Im Bereich der westlich der Ausgleichsfläche zum Bebauungsplan Gewerbepark Nord liegenden Bergmülldeponie ist das ehemalige Gelände einer Tankstelle der NVA nach ihrer Schließung mit Müll verfüllt worden (Baustoffe, Hausmüll, pharmazeutische Produkte). Die aufgehaldeten Müllablagerungen wurden zwischen 2003 bis 2005 rückgebaut und entsorgt. Das Material war z.T. mit Polyzyklisch Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastet. Sanierungseingriffe in tiefere Bodenschichten sind nicht erfolgt. Die Fläche gilt als gesichert.

In den Ortsteilen

Altablagerungen im Ortsteil Friedrichsthal

- Auf einer etwa 0,15 ha großen Fläche westlich der Luchwiesen wurden zwischen 1990 und 1992 feste Siedlungsabfälle, Industrie- und Gewerbeabfälle sowie Hausmüll verbracht.
- Rieselfeld Luchwiesen östlich des Hauptortes: Der Ausbringungszeitraum lag zwischen 1903 und 1983. Es wurden auf einer Fläche von rund 3,2 ha kommunale und sonstige Klärschlämme sowie gesicherte Fäkalien und Gülle ausgebracht.
- Deponie am Bahnhof Fichtengrund: Zwischen 1973 und 1991 wurden auf einer Fläche von rund 1,7 ha feste Siedlungsabfälle, Industrie- und Gewerbeabfälle sowie Hausmüll verbracht.
- Deponie Haveltalaue westlich des Hauptortes: Verbringung von festen Siedlungsabfällen zwischen 1945 und 1991 auf einer Fläche von rund 0,7 ha.

Die vom Landkreis Oberhavel betriebene Abfalldeponie in Germendorf wurde 1977 in Betrieb genommen und im Mai 2005 aufgrund der neuen gesetzlichen Bestimmungen geschlossen (vgl. Kapitel 3.8.6). Nachfolgend wurden Sicherungsmaßnahmen eingeleitet. Im Norden der ehemaligen Deponie fand eine Fäkalienverkipfung statt.

Die ehemalige Deponie "Hirschfeld Straße" im Ortsteil Lehnitz befindet sich neben der früheren "Orania-Fleischverpackung". Auf der Deponie wurden bis Mitte der 80er Jahre im wesentlichen Hausmüll, Asche und Bauschutt abgelagert. Basis- und Hangabdichtungen existieren nicht. Die Abdeckung der Oberfläche ist geringmächtig und besteht aus Sand. Sie ist daher wasserdurchlässig. Im Zuge der Erarbeitung eines Gutachtens zur Gefahrenabschätzung der Deponie wurden Grundwasserproben entnommen und auf

Schwermetalle, Bor/Sulfat, MKW und AOX untersucht. Die Werte lagen in keinem Fall über den Richtwerten der Brandenburger Liste (Kategorie II) deren Bewertungskriterien zzt. der Untersuchungen herangezogen wurde¹.

Das Gebiet "Gleisdreieck Sachsenhausen" wurde nach Öffnung des militärischen Sperrgebietes illegal als Müllkippe genutzt. Die Kontamination mit chlorierten Kohlenwasserstoffen weist auf eine Lösungsmittelverkipfung hin. Zu finden sind darüber hinaus Bauschutt, Hausmüll, Siedlungsabfälle sowie Einträge unbekannter Herkunft.

Bei der ehemaligen Deponie Sachsenhausen handelt es sich um wilde Müllablagerungen, wahrscheinlich mit Bauschutt und Hausmüll, sowie mit festen Siedlungsabfällen. Dieser Bereich wurde abgedeckt. Er liegt im LSG "obere Havelniederung". Nach der vorliegenden Historischen Recherche und der Erstbewertung von 1993 geht von dieser Fläche keine akute Gefährdung und somit kein Handlungsbedarf aus.

Belastungen durch Munition

Kernstadt und Ortsteile

Insbesondere im Gebiet der Kernstadt und im Ortsteil Lehnitz besteht die Gefahr möglicher Munitionsbelastung (vor allem durch Bombenblindgänger) aus dem Zweiten Weltkrieg, da Oranienburg als Industrie- und Rüstungsstandort umfangreichen Bombenangriffen ausgesetzt war. Eine Darstellung dieser Flächen im Plan findet nicht statt.

Schwerpunkte liegen entsprechend einer Luftbildauswertung (Stand 1. April 1997) in den Bereichen ehemaliger Flugplatz, Klinkerwerk und südliche Mittelstadt bis hin zur Mündung Havel/ Havel-Oder-Wasserstraße sowie Bereiche am Lehnitzsee.

Seit März 2001 liegt die derzeit noch gültige Kampfmittelbelastungskarte für den Landkreis Oberhavel vor (Stand: Januar 2008). Erarbeitet wurde diese durch den Zentraldienst der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Brandenburg (ZDPol KMBD). Danach liegt Oranienburg überwiegend im Bereich einer Kampfmittelbelastungszone.

Weitere kampfmittelbelastete Zonen außerhalb der Kernstadt und des Ortsteils Lehnitz befinden sich zwischen Malz im Süden und Freienhagen im Norden. Teilbereiche von Schmachtenhagen West und Ost (Richtung Wensickendorf) zählen ebenfalls dazu.

¹ Nach aktuellen Bewertungskriterien werden die Geringfügigkeitsschwellenwerte sowie die sanierungsbedürftigen Schadenswerte der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) herangezogen.

Die umfangreiche Belastung bedeutet, dass für jede Baumaßnahme eine Freigabebescheinigung des Zentraldienstes der Polizei des Landes Brandenburg Kampfmittelbeseitigungsdienst oder einer privaten Munitionsbergungsfirma dem Bauordnungsamt vorzulegen ist, um eine Baugenehmigung zu erhalten. Um diese Freigabebescheinigung zu erhalten, muss sich der Bauantragsteller mit einem Antrag zur Überprüfung eines Grundstückes auf Kampfmittelbelastung an den ZDPol KMBD unter folgender Anschrift wenden:

Zentraldienst der Polizei des Landes Brandenburg
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Verwaltungszentrum B
Hauptallee 116/8
15838 Zossen, OT Wündsdorf, GT Waldstadt
Tel. 033702/ 72 800

Radioaktiv belastete Flächen

Die radioaktiv belasteten Flächen werden nicht im Sinne des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG)¹ bzw. des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) als konventionelle Altlasten behandelt. Die Strahlenschutzverordnung (StrlSchV)², bildet die Grundlage für den Umgang mit derartigen Stoffen u.a. auch in Bezug auf deren Entsorgung. Für den Fall der Beseitigung oder Verwertung von anfallenden radiologisch belasteten Materialien sind die dort enthaltenen Regelungen zum Umgang mit natürlich vorkommenden radioaktiven Stoffen einschlägig und entsprechend umzusetzen. Zuständige Behörde im Umgang mit oben beschriebener Thematik ist das Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung (LVLF)³. Eine dem Bundesbodenschutzgesetz analoge Vorschrift zur Sanierung radioaktiver Belastungen steht aber noch aus.

Bei den radioaktiven Kontaminationen handelt es sich um industrielle Hinterlassenschaften der bis 1945 in Oranienburg ansässigen Auerwerke. Hier wurden thoriumhaltige Monazitsande und in den letzten Kriegsjahren auch Uranerze industriell verarbeitet. Zum Ende des II. Weltkrieges wurden bei der Bombardierung der Stadt alle Produktionsanlagen vollständig zerstört. Dabei wurden Rohstoffe, Zwischenprodukte und Reststoffe freigesetzt und führten zu teilweise erheblichen Bodenkontaminationen. Zusätzlich kam es durch Beräumungsarbeiten nach Kriegsende zu weiteren Verschleppungen im Stadtgebiet Oranienburg und den Ortsteilen Lehnitz, in dem dieses Mate-

¹ KrW-/AbfG vom 27.9.1994 BGBl I S. 2705 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 19.7.2007 BGBl I S. 1462

² seit dem 1.8.2001 in Kraft getreten

³ LVLF Abt.2 Verbraucherschutz, Müllroser Chaussee 50, 15236 Frankfurt/Oder

rial u.a. auch zur Verfüllung von Bombentrichtern verwendet wurde. Daher erstrecken sich heute radioaktive Kontaminationen über das Stadtgebiet. Diese Kontaminationen können aufgrund einer erhöhten Konzentration an Thorium und Uran sowie deren Folgenukliden nachgewiesen werden. Ein weiterer Schwerpunkt der radioaktiven Belastung im Stadtgebiet stellt das Gelände der ehem. Firma Berlin Gasglühwerke Goetschke AG, in welcher Thorium-Gasglühstrümpfe hergestellt wurden, dar.

Kernstadt

Das Hauptverwaltungsgebäude der Auerwerke befand sich im Bereich der Lehnitzstraße. Die Hauptkontaminationsbereiche werden im Folgenden genauer benannt. Dabei handelt es sich um den Busbahnhof, den Lindenring, den Garagenkomplex, das Pappelwäldchen und das angrenzende Kläranlagengelände. Eine Erstsicherung auf Teilflächen des ehemaligen Klärwerkes wurde bereits durchgeführt. Weiterhin handelt es sich um die Deponie auf dem Pharmagelände, den Parkplatz an der André-Pican-Straße (T.U.R.M. ErlebnisCity), den Bereich entlang der Havel zwischen "Drope" Brücke im Süden und der Brücke "Blaues Wunder" am Lindenring im Norden, so wie der Bereich um den Friedrich-Ludwig-Jahn-Sportplatz am Südwestufer des Lehnitzsees. Dort befanden sich weitere Werksflächen.

Weiterhin betrifft das den Sportplatz Mainzer Straße sowie Bereiche am Lehnitzsee, Flächen des ehemaligen Hundesportplatzes und angrenzende Flurstücke, den Bereich des Bootsvereines und des Sportplatzes an der André-Pican-Straße. Westlich an der Havel gelegen betrifft es die Fläche des Kindergartens Kitzbühler Straße und die der Torhorstschule.

Alle diese Bereiche wurden bereits durch Bodenabdeckung langfristig sowie durch Zutrittsbeschränkung gesichert. Eine Gefährdung der Nutzer ist somit nicht gegeben.

Das ehemalige Werksgelände der Gasglühstrumpffabrik Goetschke, westlich des Oranienburger Kanals an der Walther-Bothe-Straße gelegen, und die unmittelbar nördlich angrenzende Fläche "Edenpark", stellen einen weiteren Schwerpunkt dar. Die kontaminierte Fläche "Edenpark" wurde durch Bodenabdeckung gesichert. Der Bereich der Fa. Goetschke wurde durch eine Einzäunung (Zutrittsbeschränkung) gesichert. Bereiche an der Walther-Bothe-Straße zwischen Oranienburger Kanal und Berliner Straße wurden im Zuge von Straßen- und Wegebaumaßnahmen gesichert.¹

In dem Gebiet zwischen der Sachsenhauser Straße und der Havel wurde in Teilbereichen radioaktive Bodenbelastungen durch Thorium und Uran nachgewiesen. Das Gebiet ist noch nicht vollständig untersucht worden, so dass

¹ Vgl. Landschaftsplan, a.a.O., Seite 23

für die Restflächen der Verdacht auf radioaktive Kontaminationen des Bodens besteht.

Zwischen Havel und Lehnitzstraße wurden auf einer ehemalige Müllkippe des Pharmawerkes in Teilbereichen sehr hohe Konzentrationen an radioaktivem Thorium und Uran und dessen Zerfallsprodukten¹ festgestellt. Hierzu liegen noch keine vollständigen Untersuchungsergebnisse vor.

Auf dem Gelände des ehemaligen SS-Truppenlagers (MSR I) zwischen Bernauer Straße und der Gedenkstätte Sachsenhausen ist auf einer Teilfläche eine radioaktive Kontamination nachgewiesen worden. Nach bisher vorliegenden Untersuchungsergebnissen handelt es sich um Kontaminationen durch Thorium. Die Belastung wurde durch geeignete Maßnahmen abgesichert.

Im näheren Umfeld der Walther-Bothe-Straße der "Weißten Stadt" wurden punktuell, radioaktiv belastete Flächen gesichert.

Neben den in diesem Abschnitt genannten Gebieten existieren noch weitere kleinräumige Standorte, die ebenfalls radioaktiv belastet sind bzw. für die ein radiologischer Verdacht besteht.

Ortsteile

Neben der Kernstadt Oranienburg besteht für den Ortsteil Lehnitz ebenfalls ein Verdacht für radioaktiv belastete Bereiche. Eine genaue Erfassung erfolgt schrittweise und ist noch nicht abgeschlossen.

Eine detaillierte Darstellung ist in der hier angefügten Beikarte "Radioaktiv belastete Flächen" zu finden.

Vorgehensweise

Konkrete Maßnahmen zur Beseitigung bzw. Minderung der schädlichen Auswirkungen müssen im Rahmen weitergehender Untersuchungen und Abstimmungen, auch hinsichtlich der fachlichen Kompetenz mit dem Landesamt für Verbraucherschutz Landwirtschaft und Flurneuordnung gemäß gesetzlicher Bestimmungen auf den nachfolgenden Planungsebenen festgelegt werden.

In Frage hierbei kommt

- eine Festsetzung von Nutzungsmöglichkeiten, die durch die Belastungen nicht beeinträchtigt werden

¹ nach Angaben des Landesamt für Verbraucherschutz Landwirtschaft und Flurneuordnung

- Sanierungsmaßnahmen in Form von Versiegelung. Solch gesicherte Bereiche (durch Versiegelung mit undurchlässigen Belägen oder Abdeckung auch Erdauftrag), lassen eine weitere Nutzung zu.
- Dekontamination, durch teilweisen oder vollständigen Bodenaustausch.

Sofern sensible Nutzungen wie Wohnen, Gemeinbedarf, Spiel-, Sport- oder Erholungsflächen im Plan über radioaktiv belasteten Flächen dargestellt werden, wird i.d.R. nur eine Sanierung zum endgültigen Abbau der Konflikte führen.

Eine systematische Erfassung für städtische Liegenschaften erfolgt bei der Stadt Oranienburg in Form eines digitalen und flurstücksscharfen Katasters.

Bei allen Baumaßnahmen auf radioaktiv belasteten Flächen sowie radiologischen Verdachtsflächen ist eine Stellungnahme beim Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung einzuholen. In der Regel haben, auf Grund der gemäß Strahlenschutzverordnung bestehenden Erfordernisse, begleitende radiologische Messungen zu erfolgen.

Erläuterung zur Karte "Radioaktiv belastete Flächen"

Die durch radioaktive Stoffe belasteten Flächen werden in der Beikarte "Radioaktiv belastete Flächen" differenzierter dargestellt. In dieser Karte werden Flächen dargestellt, deren Böden erheblich mit radioaktiven Stoffen belastet sind. Es werden drei unterschiedliche Kategorien und Darstellungsformen verwendet. Die Darstellungen unterscheiden sich aufgrund ihres Bearbeitungsstandes bzw. ihrer Oberflächenbelastungen.

Flächen, für die ein Verdacht auf radioaktive Kontamination besteht, sind in dieser Karte nicht dargestellt. Punktuelle Belastungen sind nicht berücksichtigt.

Kategorie 1	gesichert / saniert durch Abdeckung	Waagerechte Schraffur in s/w oder blau
Kategorie 2	gesichert durch Zutrittsbeschränkung	Horizontale Schraffur in s/w oder orange
Kategorie 3	sonstige Standorte	Kreuz in s/w oder gelbe Füllfarbe

Kategorie 1:

Flächen, die durch Abdeckung oder teilweisen Bodenaustausch (mit Verbleib von Material in der Tiefe) saniert oder gesichert sind. Sicherung durch Bodenabdeckung.

Kategorie 2:

Sicherung durch Zutrittsbeschränkung

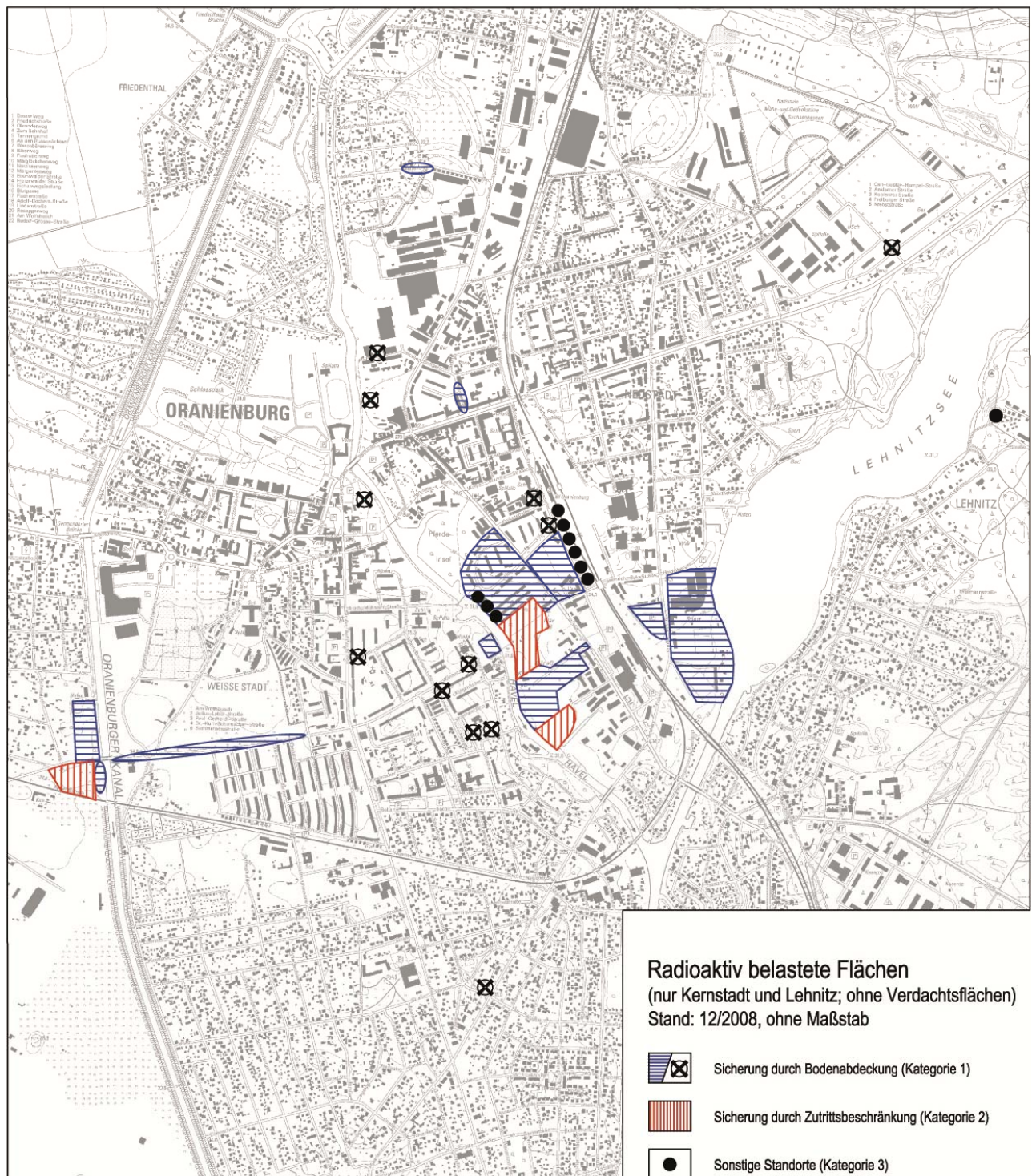
Diese Zutrittsbeschränkung erfolgt in der Regel durch eine großflächige Einzäunung des kontaminierten Areals. Eine Grasnarbe verhindert den Oberflächenaustrag.

Kategorie 3:

sonstige Standorte:

Hierunter fallen radioaktiv belastete Flächen, die sich entweder in Sicherung durch den Eigentümer befinden oder nicht durch die oben genannten Maßnahmen saniert/gesichert wurden.

Im Flächennutzungsplan selbst werden nur die radioaktiv belasteten Flächen entsprechend dem Erkenntnisstand als nachgewiesene Belastung dargestellt. Flächen, für die ein Verdacht auf radioaktive Belastung besteht, sind im Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Auskünfte zu radiologischen Altlastverdachtsflächen erteilt das LVL auf Anfrage.



Darstellung im Plan

Im Plan bzw. der Legende wird für die Darstellung ebenfalls der erweiterte Begriff "Bodenbelastung" aus dem Begründungstext verwendet. So können alle in der Begründung benannten "Bodenbelastungen" und nicht nur die "Altlasten" gemäß § 2 Bundesbodenschutzgesetz dargestellt werden. Es wird zwischen folgenden Darstellungen unterschieden:

- Flächen für die eine Belastung nachgewiesen ist, werden gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet; dies geschieht durch ein Symbol ("nachgewiesene/festgestellte Fläche").
- Bei Flächen, bei denen z.B. aufgrund einer bestehenden oder führenden Nutzung ein Verdacht auf eine Belastung besteht, ohne dass dieser bereits nachgewiesen wäre, erfolgt ein Hinweis ("Verdachtsfläche").
- Großflächige Bereiche, auf denen punktuell bereits bekannte Bodenbelastungen vorhanden sind bzw. der Verdacht auf (weitere) Belastungen besteht, sind mit einer Umrandung versehen, die als Hinweis auf weiteren Untersuchungsbedarf verweist.

Die Unterscheidung wird vorgenommen, um einerseits der Kennzeichnungspflicht für bereits bekannte Standorte nachzukommen und zugleich auf mögliche Gefahren hinzuweisen, andererseits aber eine voreilige, u.U. zu wirtschaftlichen Ansprüchen führende "Stigmatisierung" ohne schon ausreichend genaue Bewertungsgrundlagen zu vermeiden.

Grundlage für die Differenzierung der Bodenbelastungen ist die unterschiedliche Charakterisierung der Flächen im "Altlastenkataster", das in der Stadtverwaltung Oranienburg eingesehen werden kann.

4.2 Bergbau

Innerhalb des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes liegen mehrere gemäß § 8 Bundesberggesetz (BBergG) erteilte Bewilligungsfelder sowie drei grundeigene Abbaustätten. Nach § 5(3) Punkt 2 BauGB sollen derartige Flächen im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden.

Ausgangslage und Planungen

Lagerstättenwirtschaft nimmt im Stadtgebiet eine bedeutende Rolle ein, insbesondere im Ortsteil Germendorf. Hier sind bereits ältere Tagebaurestlöcher (ca. 26 ha) am westlichen Ortsrand vorhanden. Sie sind mit Grundwasser geflutet und zu einem privaten Freizeitpark / Tierpark entwickelt worden.

Umfangreiche Bewilligungsfelder sind räumlich angrenzend an die Tagebaurestlöcher im OT Germendorf neu ausgewiesen worden und teilweise bereits in Betrieb (siehe hierzu Kap. 5.2.1 der Begründung zum Landschaftsplan, Sandgewinnung Germendorf). Sie liegen überwiegend in den Vorranggebieten "Sicherung oberflächennaher Rohstoffe" VR 46 "Germendorf Nord"

und VR 47 "Germendorf Süd" für die Gewinnung von Rohstoffen des Regionalplans Prignitz-Oberhavel (Teilplan "Rohstoffsicherung / Windenergienutzung"), die insgesamt 336 ha umfassen.

Die dargestellten Abgrenzungen sind ausschließlich Übernahmen der vorstehend genannten bestehenden und geplanten bergbaurechtlichen Vorhaben. Die Abgrenzungen der Abbaufelder zeigen den Bestand und die Planungen bis zum Jahr 2017, da damit der Planungshorizont des Planungsinstruments Landschaftsplan (ca. 10 – 15 Jahre) erreicht ist. Die vorliegenden Planungen für Abbaufelder reichen bis in das Jahr 2033 und umfassen noch wesentlich größere Flächen innerhalb des Bewilligungsfeldes.

Dargestellt ist im Bereich der Abbaufelder die durch die Rahmenbetriebspläne vorgesehene Form der Rekultivierung, die überwiegend Wald, teilweise aber auch große Seen in den Tagebaurestlöchern vorsieht.

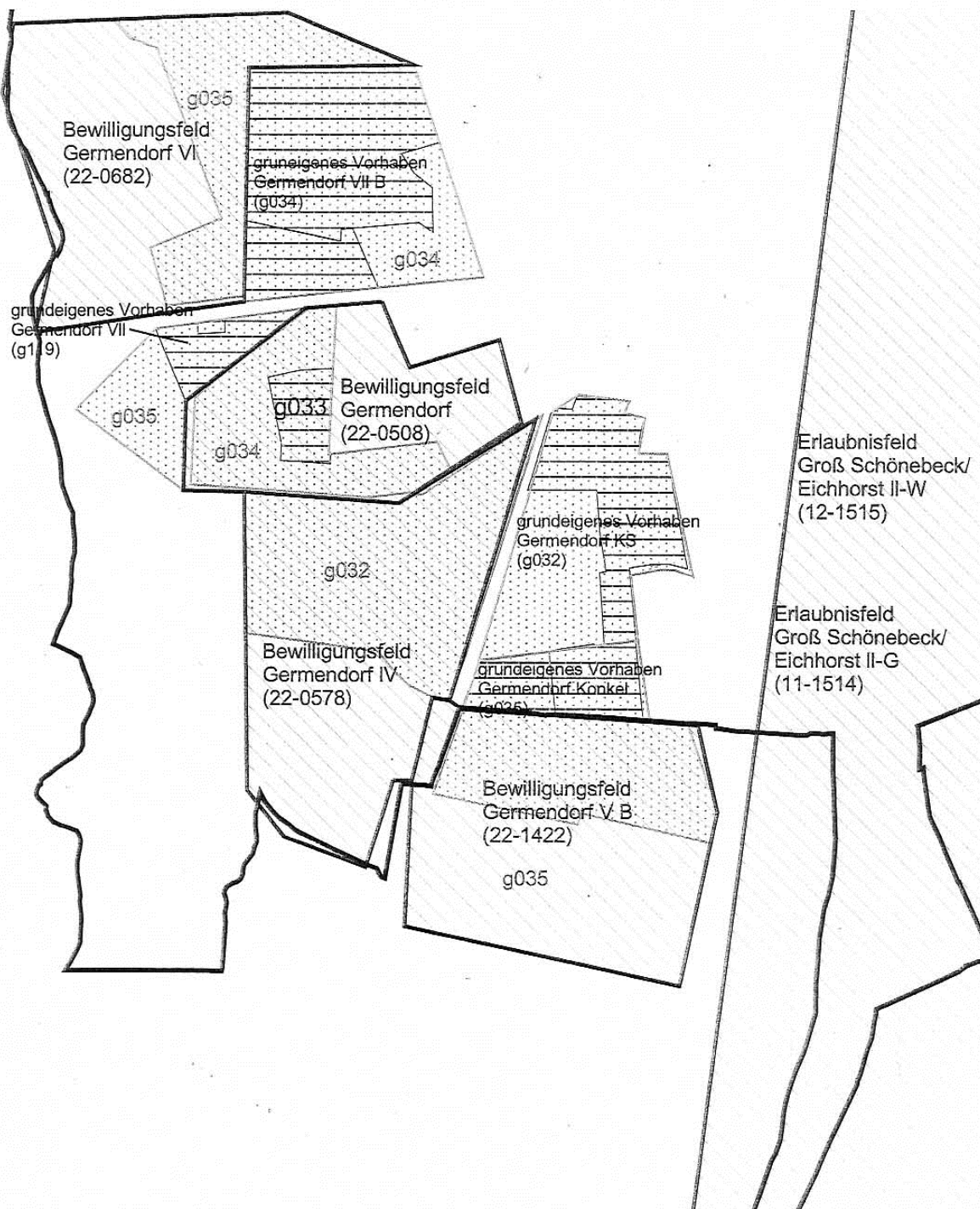
Darstellung im Plan

Im Flächennutzungsplan, dessen Geltungszeitraum auf ca. 15 Jahre begrenzt ist, werden die komplexen und langfristig angelegten bergbaulichen Planungen wie folgt gekennzeichnet:

1. Die per Planfeststellungsbeschluss genehmigten Bewilligungsfelder werden mit einer gezackten Linie umfahren.
2. Die durch den Rahmenbetriebsplan in einem Zeithorizont bis 2017 zu erwartenden Abbaufelder werden gemäß vorgesehenem Rekultivierungsplan dargestellt.
3. Die lediglich per Planfeststellungsbeschluss genehmigten Bewilligungsfelder mit Realisierungszeitraum nach 2017 (bis 2033) werden mit einer linienhaften Signatur umfahren, darin wird der aktuelle Bestand dargestellt.

Durch diese Art der Darstellung wird der Pflicht zur Kennzeichnung von Planfeststellungen Genüge getan, ohne die bergbaulichen Tätigkeiten über den Planungshorizont dieser Planwerke hinaus nachrichtlich zu transportieren.

Flächennutzungsplanentwurf Stadt Oranienburg
(Stand 01/2008 mit Überarbeitung)
zu Az.: 74.21.53-9-282
- Kartenausschnitt -



Kartengrundlage TK 50 - vervielfältigt mit Genehmigung des Landesbetriebes für Landesvermessung und Geobasisinformationen Brandenburg

Maßstab 1:20000

Stand: September 2008

Legende:

- Geltungsbereich
- Bestehende Bergbauberechtigung
- Rahmenbetriebsplanfläche
- Betriebsplan- und ABP-Flächen sowie grundeigene Vorhaben

Anlage 2a

4.3 Schutzgebiete und -objekte des Natur- und Landschaftsschutzes

Schutzgebiete im Plangebiet

Das Stadtgebiet Oranienburg umfasst die nachfolgend beschriebenen naturschutzrechtlichen Schutzgebiete ganz oder teilweise. Dazu kommen 5 Flächennaturdenkmale (FND) und 9 Naturdenkmale (ND), die innerhalb des Plangebietes liegen.

Zum rechtlichen Verhältnis zwischen Schutzgebieten und vorbereitender bzw. verbindlicher Bauleitplanung wird in Kapitel 1.3 der FNP-Begründung eingegangen.

Naturschutzgebiete (NSG)

Rechtsgrundlage für die Ausweisung von Naturschutzgebieten ist § 21 BbgNatSchG. Ausweisungen auf Grundlage des Landeskulturgesetzes der DDR sind durch entsprechende Bestimmungen übergeleitet worden und gelten fort.

NSG Lubowsee

Das Gebiet ist per Verordnung über das Naturschutzgebiet "Lubowsee" des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung Brandenburg vom 28. Mai 2004 festgesetzt.

Das Naturschutzgebiet liegt im Niederungsbereich von Rahmer See und Lubowsee in den Landkreisen Oberhavel und Barnim. Innerhalb des Plangebietes gehören Moor- und Grünlandflächen westlich von Rahmer See und Lubowsee zu dem Gebiet.

Das NSG ist weitgehend deckungsgleich mit dem FFH-Gebiet Lubowsee (s.u.).

NSG Pinnower See

Das Gebiet ist per Verordnung über das Naturschutzgebiet "Pinnower See" des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung Brandenburg vom 26. Juni 2002 festgesetzt.

NSG Schnelle Havel¹

Das Gebiet ist per Verordnung über das Naturschutzgebiet "Pinnower See" des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung Brandenburg vom 26. Juni 2002 festgesetzt.

Das Schutzgebiet umfasst große Teile der Havelaue oberhalb von Oranienburg. Es erstreckt sich von der Sachsenhausener Schleuse bis in den Zehdenicker und Groß Schönebecker Raum.

Das NSG ist weitgehend deckungsgleich mit dem FFH-Gebiet Schnelle Havel (s.u.).

NSG Behrensbrück

Das im Ausweisungsverfahren befindliche Naturschutzgebiet umfasst den großen Feuchtwaldkomplex bei Behrensbrück. Es ragt nur mit einer sehr kleinen, von Erlenwald geprägten Teilfläche ins Plangebiet.

Das NSG ist weitgehend deckungsgleich mit dem FFH-Gebiet Behrensbrück (s.u.).

Schongebiete

Zum Schutz von vom Aussterben bedrohter Tierarten konnten nach dem Naturschutzrecht der DDR so genannte Schongebiete ausgewiesen werden. Schutzzweck war eine gezielte, auf eine Art ausgerichtete Sicherung von Lebensräumen.

Diese Schutzkategorie ist im Naturschutzrecht nicht vorgesehen. Gleichwohl gelten ordnungsgemäß ausgewiesene Schongebiete "bis zu einer anderweitigen Regelung" fort (vgl. § 78 BbgNatSchG). Für die im Folgenden genannten Schongebiete ist bis heute keine solche Regelung erfolgt.

Fischotterschongebiet Kremmener Luch

Das Gebiet wurde mit Beschluss des Rates des Kreises Oranienburg vom 7. September 1988 ausgewiesen (Beschluss-Nr. 0380). Der Geltungsbereich umfasst einen Uferstreifen von jeweils 100 m links und rechts des Ruppiner Kanals. In dem Teilabschnitt von der Friedenthaler Brücke bis zur westlichen Stadtgrenze liegt es im Plangebiet.

¹ siehe unten Erläuterungen und Karte zum LSG Obere Havelniederung

Schutzziel ist die Sicherung eines überregional bedeutsamen Verbindungslebensraumes zwischen der Fischotter-Population des Havelgebietes und dem Kremmener Luch bzw. den Verbreitungsräumen an Rhin und Elbe.

Fischotterschongebiet Teschendorfer Graben

Das Gebiet wurde mit Beschluss des Rates des Kreises Oranienburg vom 30. Juni 1988 festgesetzt (Beschluss-Nr. 03332). Es umfasst einen jeweils 100 m breiten Uferstreifen links und rechts des Teschendorfer Grabens und gehört somit teilweise zum Plangebiet.

Schutzziel ist die Sicherung eines naturnahen Fließabschnittes als Lebensraum für den Fischotter.

Landschaftsschutzgebiete (LSG)

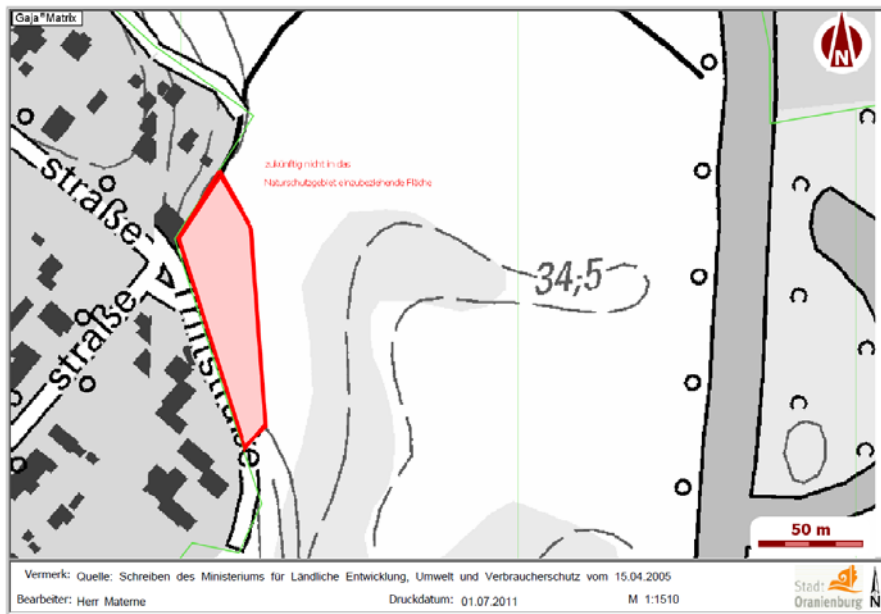
Rechtsgrundlage für die Ausweisung von Landschaftsschutzgebieten ist § 22 BbgNatSchG.

LSG Obere Havelniederung

Das Gebiet ist per Verordnung über das Landschaftsgebiet "Obere Havelniederung" des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung Brandenburg vom 27. April 1998 festgesetzt.

Es handelt sich um ein großräumiges Landschaftsschutzgebiet, das zwischen Oranienburg und Zehdenick große Areale der Havelniederung umfasst. Folgende Teilbereiche des Plangebietes gehören dazu: der Lehnitzsee, die Havelniederung nördlich der Sachsenhausener Schleuse und die angrenzenden Waldgebiete, im Westen bis zur Bahntrasse Berlin-Stralsund, im Süden bis an die B 273 bzw. die Barnimer Feldflur.

Bei einer Überarbeitung des LSG ist laut Schreiben des MLUV vom 15. April 2005 die Herausnahme der im abgebildeten Plan umgrenzten Fläche (Flurstück Flst 360 Flur 1 Gemarkung Sachsenhausen) geplant. Auch in das NSG Schnelle Havel soll dieses Flurstück nicht mehr einbezogen werden. In der Planzeichnung des FNP ist diese Stelle besonders vermerkt.



LSG Westbarnim

Das Gebiet ist per Verordnung über das Landschaftsgebiet "Westbarnim" des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung Brandenburg vom 10. Juli 1998 festgesetzt.

Zwischen Oranienburg und Bernau umfasst das Schutzgebiet einen großräumigen Ausschnitt der eiszeitlich geformten Grundmoränenlandschaft des Westbarnim.

Naturdenkmale und Flächennaturdenkmale

Zur Sicherung kleinflächiger Schutzgegenstände konnten nach dem Naturschutzrecht der DDR so genannte Flächennaturdenkmale (FND) ausgewiesen werden. Diese Schutzkategorie ist im bundesdeutschen Naturschutzrecht nicht vorgesehen. Gleichwohl gelten ordnungsgemäß ausgewiesene FND "bis zu einer anderweitigen Regelung" fort (vgl. § 78 BbgNatSchG). Für die im Folgenden genannten Flächennaturdenkmale ist bis heute keine solche Regelung erfolgt.

Rechtsgrundlage für die Ausweisung von Naturdenkmalen ist § 23 BbgNatSchG. Ausweisungen auf Grundlage des Landeskultugesetzes der DDR sind durch entsprechende Bestimmungen übergeleitet worden und gelten fort.

Naturpark Barnim

Der Landschaftsraum zwischen Oranienburg und Eberswalde ist mit Datum vom 24. September 1998 auf Grundlage von § 26 BbgNatSchG großräumig zum Naturpark Barnim erklärt worden (Abl. f. Bbg. 9. Jg. Nr. 48: 984 - 986). Rechtsgrundlage für die Ausweisung von Landschaftsschutzgebieten ist § 22 BbgNatSchG.

Als seine westlichsten Bestandteile schließt der Naturpark Teile der Pinnow-Havelaue, den Lehnitzsee, die Havelaue bei Glashütte und den Wald östlich der Bahnlinie Berlin-Stralsund ein. Der Naturpark Barnim ist ein länderübergreifendes Vorhaben der Bundesländer Brandenburg und Berlin.

Zweck der Ausweisung ist die Bewahrung des gemeinsamen Natur- und Kulturerbes der beiden Bundesländer.

FFH-Gebiete

Die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) der Europäischen Union von 1992 fordert die Ausweisung von Gebieten zum Schutz besonders gefährdeter Tier- und Pflanzenarten und Lebensräume (sog. FFH-Arten bzw. FFH-Lebensräume). Diese so genannten FFH-Gebiete sind Bestandteil des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000. Die Brandenburgischen FFH-Gebiete sind zuletzt im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 41 vom 19. Oktober 2005 bekannt gegeben worden.

In der folgenden Kurzbeschreibung wird hinter dem Gebietsnamen in Klammern jeweils die Nummer des FFH-Gebietes genannt.

FFH-Gebiet Behrensbrück (538)

Das insgesamt 376 ha große Gebiet umfasst den großen Feuchtwaldkomplex bei Behrensbrück. Es ragt nur mit einer sehr kleinen, von Erlenwald geprägten Teilfläche ins Plangebiet.

Der Schutz dient der Sicherung von folgenden FFH-Arten und FFH-Lebensräumen

FFH-Gebiet Briesetal (428)

Das insgesamt 181 ha große Gebiet umfasst das Briesetal von der Landesstraße Liebenwalde-Mühlenbeck bis nach Birkenwerder. Es liegt somit teilweise im Plangebiet.

FFH-Gebiet Fledermauswinterquartier Lehnitz (708)

Das nur 0,8 ha große Gebiet umfasst einen Laubforst am Stintgraben. Es liegt ganz im Plangebiet.

FFH-Gebiet Kreuzbruch (573)

Das insgesamt 1355 ha große Gebiet umfasst ein zusammenhängendes Waldgebiet zwischen Zehlendorf und Bernöwe. Es liegt gut zur Hälfte im Plangebiet.

FFH-Gebiet Lubowsee (309)

Das insgesamt 76 ha große Gebiet liegt im Niederungsbereich von Rahmer See und Lubowsee. Es liegt etwa zur Hälfte im Plangebiet.

FFH-Gebiet Schnelle Havel (214)

Das insgesamt 2544 ha große Gebiet umfasst große Teile der Havelaue oberhalb von Oranienburg. Es erstreckt sich von der Sachsenhausener Schleuse bis in den Zehdenicker und Groß Schönebecker Raum. Etwa ein Viertel des Schutzgebietes liegt im Plangebiet.

SPA-Gebiete (EU-Vogelschutzgebiete)

Auf Grundlage der EU-Vogelschutzrichtlinie von 1979 wurden in den Mitgliedstaaten als Special Protected Area (SPA-Gebiete) Vogelschutzgebiete ausgewiesen. Sie dienen der Erhaltung der im Gebiet der EU vorkommenden wildlebenden Vogelarten. Konkrete Verpflichtungen ergeben sich für Vogelarten, die im Anhang I der Richtlinie aufgelistet sind. Darüber hinaus bezweckt die Richtlinie den Schutz der Vögel vor dem direkten menschlichen Zugriff.

Zusammen mit den FFH-Gebieten bilden die EU-Vogelschutzgebiete das Schutzgebietssystem "Natura 2000". Es ist als zusammenhängendes ökologisches Netz konzipiert, das die Erhaltung der Lebensraumtypen und Arten in ihrem gesamten natürlichen Verbreitungsgebiet sichert.

Obere Havelniederung (7017)

Das sehr großräumige Gebiet (44.419 ha) umfasst weiträumige Areale beiderseits der Havel zwischen Oranienburg und Zehdenick sowie drei weitere Teilgebiete westlich bzw. nordwestlich von Zehdenick. Das Vogelschutzgebiet erstreckt sich über große Teile des nordöstlichen Plangebietes.

Als Niederungslandschaft mit eingestreuten Waldgebieten ist es ein bedeutender Lebensraum für Brut- und Zugvögel geschützt. Von europäischer Bedeutung ist es insbesondere als Brutgebiet des Schreiadlers und des Schwarzstorches.

Darstellungen im Plan

Die Darstellung der flächenhaften Schutzgebiete erfolgt durch eine Bürstenlinie, die Darstellung von Einzelobjekten durch ein Symbol. Die Abgrenzungen sind mit dem Landschaftsplan abgeglichen.

4.4 Trinkwasserschutz

Die Wasserversorgung der Kernstadt einschließlich der Ortsteile Sachsenhausen, Lehnitz und Malz erfolgt seit 2000 ausschließlich über das sanierte Wasserwerk Sachsenhausen Wasser (vgl. Kapitel 3.8.1).

Für die Förderung im Bereich Sachsenhausen liegt seit 1999 ein noch nicht rechtskräftiger Entwurf des Landesumweltamtes für neue Trinkwasserschutzgebiete vor. Die Grundwasserfließrichtung verläuft hier, entgegen der bisher geschätzten und festgesetzten Schutzzonenausweisungen für die Wasserfassung Sachsenhausen aus südöstlichen Richtungen, ausgehend von der Barnim-Hochfläche. Die Schutzzone III würde dann ebenfalls in weitgehend unbebautem Gebiet liegen, mit Ausnahme des ehemals militärisch genutzten Gebietes südlich der Gedenkstätte Sachsenhausen.

Oranienburg (Kernstadt) verfügt über drei frühere Wasserwerkstandorte¹, die Anfang der 1990er Jahre stillgelegt wurden. Die Wasserrechte wurden zurückgegeben und der Antrag auf Aufhebung der beschlossenen Trinkwasserschutzzonen (Kreistagsbeschluss Nr. 60-16/73 vom 12.04.1973) gestellt. Eine Rechtsverordnung über die Aufhebung steht allerdings noch aus. Die Trinkwasserschutzzonen (TWSZ) müssen als formale Abgrenzungen deshalb weiterhin beachtet werden.

Wie bereits im Verfahren für den Teil-Flächennutzungsplan der Kernstadt Oranienburg, ergibt sich damit Abstimmungsbedarf über die Darstellungsform. Während seinerzeit das fachlich zuständige Umweltamt/Untere Wasserbehörde eine Darstellung von Nutzungen innerhalb der Trinkwasserschutzzone II als möglich erachtete², sah das Planungsamt des Landkreises keine Genehmigungsfähigkeit für die Darstellung von Bauflächen.³

Darstellungen im Plan

Im Plan sind die Trinkwasserschutzzonen II und III des Wasserwerkes Sachsenhausen sowie im Süden der Stadt die TWSZ III des Wasserschutzgebietes Stolpe gekennzeichnet. Die Trinkwasserschutzzone I (ca. 20 m im Umkreis um die Brunnen) wird wegen des zu kleinen Maßstabes des FNP/LP nicht dargestellt.

Für die Darstellung der angegebenen früheren Standorte im Flächennutzungsplan wird folgendes Vorgehen gewählt:

- Die TWSZ II werden im Plan dargestellt, ergänzt mit dem Hinweis "Aufhebung im Verfahren".

¹ Walther-Bothe-Straße/Berliner Straße, nördlich Germendorfer Allee und Heidelberger Straße

² Vgl. Vermerk, Abstimmung Stapl, Herr Hohl mit dem Umweltamt/Untere Wasserbehörde, Frau Swinka am 25.6.1998

³ Vgl. Schreiben des Planungsamtes des Landkreises Oberhavel 05421-02-39, Teilgenehmigung gemäß § 6 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 5 BauGB des Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Oranienburg vom 28.10.2002

- Innerhalb der TWSZ II werden die geplanten baulichen und sonstigen Nutzungen dargestellt.
- In die "textlichen Hinweise" in der Legende wird ein Text aufgenommen, der auf die rechtliche Situation, die formal noch ausstehende Aufhebung und die Notwendigkeit der Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde für Planungen und Baugenehmigungen hinweist.

Mit dieser Darstellung wird dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Belange des Trinkwasserschutzes Rechnung getragen. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass die besagten Flächen überwiegend bereits baulich genutzt sind und diese Nutzungen weitgehend auch nach der Festlegung der TWSZ II, z.T. auch nach 1990 realisiert wurden. Dies gilt z.B. für:

- den Standort der T.U.R.M.-Erlebniscity
- den Verwaltungskomplex Heinrich-Byk/André-Pican-Straße oder
- die Tankstelle Berliner Straße/Walther-Bothe-Straße.

Dies zeigt, dass auf den Flächen sehr wohl eine bauliche Entwicklung genehmigungsfähig ist.

4.5 Denkmalschutz/Erhaltung baulicher Anlagen

In § 1 BauGB, Abs. 5 wird u.a. darauf hingewiesen, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind:

"die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung."

Denkmale

In den Flächennutzungsplan sind die nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchutzG) denkmalgeschützten Mehrheiten baulicher Anlagen nachrichtlich aufzunehmen. Dargestellt in der Planzeichnung werden nur städtebaulich bedeutsame Ensemble:

1. Gedenkstätte Sachsenhausen und das ehemalige SS-Truppenlager
2. Barocker Stadtgrundriss der Altstadt
3. Schloss mit Parkgelände, Parktor und Orangerie, Bürgerhaus, Amtshauptmannshaus
4. Sowjetischer Ehrenfriedhof
5. Ehemaliges KZ-Außenlager "Klinkerwerk"
6. Jüdischer Friedhof
7. ehemalige "Heilstätte Grabowsee" in Friedrichsthal
8. Waldsiedlung Lehnitz-Nord in Lehnitz

Für die zeichnerische Darstellung der übrigen kleinteiligen Denkmale (vgl. § 2 Abs. 2 Nr. 1 BbgDSchG) ist die Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes (M 1:20.000) nicht geeignet. Im Anhang der Begründung wird deshalb das Denkmalverzeichnis des Landkreises Oberhavel mit Stand Februar 2007 wiedergegeben. Das Denkmalverzeichnis wird ständig erweitert, so dass

auch im Gemarkungsbereich Oranienburg weitere Denkmaleintragungen nicht auszuschließen sind.

Konflikte zwischen dem Denkmalschutz und den angestrebten Flächennutzungen treten auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht auf. Durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes soll vielmehr den Zielen des Denkmalschutzes (insbesondere bezogen auf die darstellungsrelevanten Flächendenkmale) Rechnung getragen werden. Für geschützte Einzeldenkmale und deren zu schützende Umgebung besteht Erlaubnispflicht bei sämtlichen baulichen und anderen verändernden Maßnahmen. Bei Maßnahmen am Einzeldenkmal besteht ebenfalls Dokumentationspflicht.

Bodendenkmale/Fundstellen

Bodendenkmale erfüllen den Tatbestand des § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG und werden nachrichtlich übernommen. Die Darstellung erfolgt bei kleineren Bodendenkmalen symbolhaft durch einen Kreis (rote Linie) mit der Buchstabenkombination "BD", bei größeren Bodendenkmalen mit einer roten Umrandung entsprechend der ungefähren bekannten Ausdehnung, ebenfalls zusätzlich als Bodendenkmal ("BD") gekennzeichnet.

Im Einzelfall kann es sich bei den gekennzeichneten Flächen auch um Fundstellen handeln, wo archäologisch wertvolle Spuren gefunden wurden; sie erfüllen nicht zwingend den Tatbestand eines Bodendenkmales. Die abschließende Bewertung der Bedeutung und die Entscheidung über den Schutzstatus erfolgt durch die zuständige Denkmalfachbehörde.

Laut § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDSchG sind Bodendenkmale:

"Bewegliche und unbewegliche Denkmale, insbesondere Reste oder Spuren von Gegenständen, von Bauten und sonstigen Zeugnissen menschlichen, tierischen und pflanzlichen Lebens, die sich im Boden oder in Gewässern befinden oder befanden."

Bodendenkmale sind grundsätzlich zu schützen und in ihrem Bestand zu erhalten und zwar einschließlich ihrer Umgebungsschutzzone. Alle Veränderungen, (z.B. erdbewegende Maßnahmen) im Bereich eines Bodendenkmales stellen Eingriffe und Veränderungen dar. Sie dürfen nur nach Erlaubnis durch die zuständige Denkmalschutzbehörde (§ 9 BbgDSchG) erfolgen.

Veränderungen an Bodendenkmalen sind gemäß § 9 BbgDSchG dokumentationspflichtig in Verantwortung des Vorhabenträgers. Die Terminierung der Erdarbeiten ist im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens mit der zuständigen Denkmalfachbehörde abzustimmen, damit die notwendigen archäologischen Maßnahmen rechtzeitig erfolgen können.

Bei konkreten Überplanungen ist die zuständige Denkmalschutzbehörde im Zuge der jeweiligen Bebauungsplan- und Bauantragsverfahren erneut zu beteiligen.

Die im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommenen Bodendenkmale stellen den zurzeit bekannten Bestand an derartigen Objekten dar. Da ständig Bodendenkmale neu entdeckt werden, müssen die Eintragungen ggf.

ergänzt werden, woraus sich unter Umständen neue Auflagen und Nutzungsbeschränkungen ergeben können.

Es wird darauf hingewiesen, dass wegen der günstigen Siedlungsbedingungen) in folgenden Bereichen mit - bisher unbekannten - Bodendenkmalen oder Fundstellen zu rechnen ist:

- Talrandlagen im Bereich größerer Fließgewässer und Seen,
- Übergangsbereiche zwischen trockenen Hochflächen und feuchten Niederungen,
- trockene Hochflächen mit intakten oder verlandeten Rinnen, Söllen, Pfühlen und Seen,
- trockene Hochflächen als Standorte für Gräberfelder.

Sollten bei Erdarbeiten - auch außerhalb der gekennzeichneten Bodendenkmalbereiche - Bodendenkmale entdeckt werden, sind das Brandenburgische Landesmuseum oder die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oberhavel unverzüglich zu benachrichtigen. Die Entdeckungsstätte ist für mindestens fünf Tage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 11 BbgDSchG). Die Funde sind ablieferungspflichtig (§ 12 BbgDSchG).

Besonders hervorzuheben (wegen ihrer räumlichen Ausdehnung) sind:

- das Bodendenkmal Burg/Schloss Oranienburg,
- das Bodendenkmal Altstadt (alte slawische Siedlung "Bötzow" und ehemalige Burg "Bötzow"),
- die historischen Dorflagen in den Ortsteilen,
- die Fläche des ehemaligen KZ Sachsenhausen mit den nach Norden bis zur bebauten Ortslage Friedrichsthal angrenzenden Waldfläche,
- das "Klinkerwerk",
- Flächen östlich der Pinnower Schleuse,
- Flächen westlich der B 96 neu, nördlich des Bärenklauer Weges,
- Fläche nördlich der historischen Tiergartensiedlung,
- Flächen westlich und östlich der Havel, südlich der Kolonie Zukunft.

Das zeitliche Spektrum reicht von Funden der Ur- und Frühgeschichte bis hin zu Spuren der NS-Diktatur.

Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart der Gebiete

In die Begründung werden Gebiete aufgenommen, für die von der Stadtverordnetenversammlung Satzungen nach § 172 BauGB bzw. § 89 der Brandenburgischen Bauordnung beschlossen wurden.

Kernstadt

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt hat die Stadtverordnetenversammlung Oranienburg mit Beschluss Nr. 630/33/93 vom 23. August 1993 für den Bereich von Altstadt und Mittelstadt eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 (1) Nr. 1 BauGB beschlossen. Nachträglich erfolgte eine Erweiterung in den Bereichen Kremmener Straße/Friedenstraße und östliches Havelufer-Süd (veröffentlicht im Amtsblatt

der Stadt Oranienburg am 8. April 1994) sowie im Bereich des Schlossplatzes.

Am 10.5.1999 hat die Stadtverordnetenversammlung für die Genossenschaftssiedlung Eden¹ und die Siedlung "Am Anger"¹ Erhaltungssatzungen gemäß § 172 (1) BauGB und zusätzlich für die Siedlung Eden eine Gestaltungssatzung gemäß § 81 BbgBO beschlossen.

Für die historischen Siedlungsbereiche in Oranienburg/Neustadt im Umfeld der Gedenkstätte Sachsenhausen hat die Stadtverordnetenversammlung am 20. September 1999 eine Gestaltungssatzung auf der Grundlage des § 81 der Brandenburgischen Bauordnung beschlossen.

Die Erhaltungssatzung "Am Anger" ist seit dem 3.3.2000, die Erhaltungssatzung "Für die historischen Siedlungsbereiche in Oranienburg/ Neustadt" ist seit dem 15.1.2000 rechtskräftig. Die Gestaltungssatzungen für beide Bereiche sind ebenfalls rechtskräftig.

Ortsteile

Für die historischen Ortszentren folgender Ortsteile liegen rechtswirksame Gestaltungssatzungen vor:

- Malz
- Schmachtenhagen
- Zehlendorf

Die Erhaltungssatzung "Ortsmitte Lehnitz" ist seit dem 6.4.2007 rechtskräftig.

4.6 Bundeswehr

Ausgangslage und Planungen

Der Bundeswehr-Standort (Kaserne und Standortschießanlage) im Ortsteil Lehnitz wurde im Sommer 2006 geschlossen.

Für die Flächen ist ein Konzept zu entwickeln, das eine städtebaulich und funktional verträgliche Nachnutzung im Sinne der Entwicklungsziele der Stadt Oranienburg sicherstellt.

Zu beachtende Aspekte bei der Konzeption sind:

- Verträglichkeit mit der Nachbarschaft,

¹ Beschlüsse 0016/99 und 0017/99

- Abstimmungsbedarf mit der Nachbargemeinde Hohen Neuendorf,
- Stärkung bestehender Potenziale, etwa in den Bereichen Tourismus/Erholung und/oder Gewerbe,
- Nutzung der bestehenden Erschließungsqualität auf Schiene und Straße,
- Berücksichtigung der Belange von Natur- und Umweltschutz,
- Nachnutzung bestehender baulicher Anlagen.

Darstellung im Plan

Auf eine Darstellung der militärischen Nutzung kann wegen ihrer erfolgten Aufgabe verzichtet werden. Der Plan enthält vielmehr folgende Darstellungen:

- Der (nach Aufgabe der Nutzung) ehemalige Kasernenstandort wird als gemischte Baufläche dargestellt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung lässt dies ein großes Spektrum an zu entwickelnden Nutzungen zu.
- Der Truppenübungsplatz wird überwiegend (der realen Nutzung entsprechend) als Waldfläche dargestellt; Teilflächen der Schießanlage werden als Landwirtschaftsfläche dargestellt; d.h. im konkreten Fall für eine extensive, den Offenlandcharakter erhaltende Weidewirtschaft.

5 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz umfasst zwei Darstellungen:

- den Vergleich des neu erarbeiteten Flächennutzungsplanes für Oranienburg mit den vorangegangenen Plänen für Oranienburg und die Gemeinde des Amtes Oranienburg-Land. Dieser Vergleich spiegelt die veränderten - reduzierten - Erwartungen an die zukünftige Entwicklung wider, verdeutlicht an einer gewissen Reduzierung der Bauflächen.
- die Darstellung der Potenzialflächen, d.h. der noch nicht baulich genutzten Flächen innerhalb der dargestellten Bauflächen. Daran zeigt sich, dass auch nach Reduzierung der Bauflächen noch erheblicher Spielraum für eine bauliche Entwicklung besteht (Vergleich "Bestand-Planung"). Zugleich verdeutlicht diese Bilanz auch die Notwendigkeit für die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für bauliche Eingriffe in Natur und Landschaft.

5.1 Vergleich des neuen Flächennutzungsplanes mit den vorangegangenen Plänen

Basis für die Erarbeitung des neuen Flächennutzungsplanes sind die vorangegangenen rechtskräftigen Flächennutzungspläne für Oranienburg und die früheren Gemeinden des Amtes Oranienburg-Land. Ihre Darstellungen werden in der Tabelle zur Flächenübersicht als "Bestand" bezeichnet. Die im Flächennutzungsplan-Entwurf dargestellten Flächen werden dem gegenüber als "geplant" bezeichnet.

Folgende Hinweise sind zum Verständnis der Genauigkeit der Daten zu beachten:

- Die Daten wurden elektronisch aus den vorangegangenen Flächennutzungsplänen bzw. dem Entwurf zum neuen Flächennutzungsplan ermittelt. Eine unmittelbare Vergleichbarkeit mit anderen Zahlenangaben, die nach einer abweichenden Methode bzw. Erfassungssystematik zustande gekommen sind, ist nicht möglich.
- Die Daten sind mit denen des Landschaftsplanes abgestimmt.
- Aus verschiedenen Gründen stellen die Daten nur einen Annäherungswert dar:
 - Viele Straßen, Wege, sonstige öffentliche Räume oder Einrichtungen der lokalen Infrastruktur sind flächenmäßig nicht erfasst, sie "gehen in den Bauflächen (z.B. für den Wohnungsbau) unter".
 - Die dargestellten Straßen sind zur besseren Erkennbarkeit im nunmehr verwendeten Maßstab 1:20.000 überbreit dargestellt (dies ist auch der Grund für die scheinbar erhebliche Zunahme der Verkehrsflächen in der Tabelle).

Deshalb sind eine grundstücksscharfe Flächendarstellung von Nutzungen und ihre Berechnung nicht möglich. Für die Beurteilung der Planungen und der mit ihnen verbundenen Eingriffe auf gesamtstädtischer Ebene sind die Angaben aber hinreichend genau.

Alle Flächendarstellungen sind (entsprechend der Systematik des Flächennutzungsplanes) "Planungen", sie umfassen also sowohl geplante Nutzungen wie auch bestehende Nutzungen, die weiterhin beibehalten werden sollen. Die Daten aus den vorangegangenen Flächennutzungsplänen geben ebenfalls Planungen wieder (d.h. Bestand und geplante Nutzung). Die Bilanz zwischen den früheren Flächennutzungsplänen und dem neuen Flächennutzungsplan vergleicht mithin Planungen mit Planungen.

Flächenbilanz (in Hektar), Stand Juli 2011, Werte anhand der Plandarstellung elektronisch überprüft

Ortsteil	Wohnbauflächen aller Dichtestufen							Gemischte Bauflächen					Gewerbliche Bauflächen (gewerbliche und industrielle)				Sonderbauflächen			
	Bestand (Flä- chen in den alten FNPs)	geplant im neuen FNP	W 1	W 2	W 3	W 4	W 5	Bestand (Flächen in den alten FNPs)	geplant	M 1	M 2	M 3	Bestand (Flächen in den alten FNPs)	geplant	G 1	G 2	Bestand (Flächen in den alten FNPs)	geplant	SO	SO hoher Grün- anteil
Oranienburg mit Sachsenhausen	920,4	888,7	80,8	127,0	473,8	128,8	78,3	90,5	84,8	16,1	68,7	0,0	231,5	239,7	197,9	41,8	121,9	129,0	55,6	73,4
Friedrichsthal	113,1	63,3	0,0	0,0	0,0	63,3	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	10,9	5,2	5,2	0,0
Germendorf	67,0	124,4	0,0	0,0	124,4	0,0	0,0	22,2	19,3	0,0	0,0	19,3	46,7	44,9	42,6	2,4	14,2	9,8	9,8	0,0
Lehnitz	141,2	40,3	0,0	0,0	0,0	40,3	0,0	3,9	8,6	0,0	8,6	0,0	3,6	0,7	0,0	0,7	10,4	5,6	5,6	0,0
Malz	13,0	12,2	0,0	0,0	0,0	12,2	0,0	11,1	6,1	0,0	0,0	6,1	0,0	0,0	0,0	0,0	5,9	3,8	3,8	0,0
Schmachtenhagen	142,4	73,4	0,0	0,0	0,0	73,4	0,0	29,9	22,6	0,0	0,0	22,6	5,1	2,0	0,0	2,0	11,0	26,2	26,2	0,0
Wensickendorf	41,0	13,2	0,0	0,0	0,0	13,2	0,0	24,1	19,8	0,0	0,0	19,8	2,5	1,9	0,0	1,9	2,0	1,1	1,1	0,0
Zehlendorf	25,9	17,2	0,0	0,0	0,0	17,2	0,0	33,4	27,9	0,0	0,0	27,9	6,0	4,2	0,0	4,2	69,4	4,8	4,8	0,0
insgesamt	1.464,0	1.232,6	80,8	127,0	596,8	348,3	78,3	215,5	189,0	16,1	77,3	95,6	295,4	293,4	240,5	48,7	245,7	185,5	112,1	73,4

Summe Baufl. Bestand in alten FNPs	(W1-W5, M1-M3, G1-G2, SO, SO hoher Grünanteil)	2.220,6
Summe Baufl. Planung	(W1-W5, M1-M3, G1-G2, SO, SO hoher Grünanteil)	1.899,8
Gesamtfläche Planung (Stadtgebiet insgesamt)		16.519,6

Ortsteil	Gemeinbedarf		Verkehr				Ver-/ Entsorgung		V/E	V/E hoher Grün- anteil	Grünflächen		Flächen für die Land- und Forstwirtschaft				Wasserflächen	
	Bestand (Flä- chen in den alten FNPs)	geplant	Bestand (Flächen in den alten FNPs)	geplant	Straßen	Bahnlan- agen	Bestand (Flächen in den alten FNPs)	geplant			Bestand (Flächen in den alten FNPs)	geplant	Bestand (Flächen in den alten FNPs)	geplant	Landwirt- schaft	Forst- wirt- schaft / Wald	Bestand (Flächen in den alten FNPs)	geplant
Oranienburg mit	74,8	69,2	175,3				4,5	6,4	6,4	0,0	373,3		2471,9	0,0			157,6	0,0
Friedrichsthal	2,2	0,8	17,1				0,0	0,0	0,0	0,0	9,0		389,1	0,0			16,3	0,0
Germendorf	1,7	2,3	29,0				36,0	35,0	35,3	0,0	44,4		896,3	0,0			12,6	0,0
Lehnitz	2,1	1,3	13,1				0,0	0,0	0,0	0,0	9,8		195,5	0,0			1,5	0,0
Malz	0,0	0,0	20,4				0,0	0,5	0,5	0,0	13,0		1743,7	0,0			14,7	0,0
Schmachtenhagen	0,8	1,1	26,1				6,7	0,0	0,0	0,0	39,5		2646,0	0,0			50,4	0,0
Wensickendorf	0,0	0,0	30,5				8,5	0,0	0,0	0,0	17,5		1211,0	0,0			3,3	0,0
Zehlendorf	0,0	0,0	79,5				10,5	2,3	2,3	0,0	27,6		1419,8	0,0			3,4	0,0
insgesamt	81,6	74,8	391,0	551,5	398,7	152,8	66,2	48,5	48,5	0,0	534,1	531,2	10.973,3	13.097,1	4.848,4	8.248,6	259,8	316,1

F l ä c h e n ü b e r s i c h t (in ha)

Summe Baufläche (W1-W5, M1-M3, G1-G2, SO, SO
hoher Grünanteil, ("Bestand" der alten Flächennutzungspläne) 2.220,6

Summe Baufläche Planung (W1-W5, M1-M3, G1-G2, SO, So hoher Grünanteil ("geplant"))	1.899,8
Gesamtfläche der Stadt laut elektronischer Ermittlung 2008 (Größenveränderung durch Grenzkorrekturen)	16.479,5

Wohnbauflächen	1.232,6
Gemischte Bauflächen	189,0
Gewerbliche Bauflächen	295,4
Sonderbauflächen	185,4
Gemeinbedarfsflächen	74,8
Verkehrsflächen	551,5
Ver- und Entsorgung	48,5
Grünflächen	531,2
Waldflächen	8.248,6
Landwirtschaftsflächen	4.823,1
Wasserflächen	300,3
Von der Darstellung ausgenommen	1,4
Gesamtfläche	16.479,5

Wichtige Veränderungen bei den dargestellten Bauflächen zu den alten Flächennutzungsplänen

Im Unterschied zur Prüfung im Landschaftsplan bzw. im Umweltbericht werden in der nachfolgenden Übersicht nicht Bestand und Planung miteinander verglichen, sondern es erfolgt eine Einordnung aufgrund des Abgleichs zwischen den früheren Planungen in den alten Flächennutzungsplänen und den Planungen im neuen FNP.

	Reduktion (vollständig oder Teilflächen)	Zunahme
Oranienburg	Sonderbaufläche Wochen- endhausgebiet in Tiergarten	
	Wohngebiet Feldstraße	
	Wohngebiet Thaerstraße	
	Gewerbliche Baufläche Flugplatz Nord	Gewerbliche Baufläche Flugplatz Mitte
		Gewerbliche Baufläche Walther Bothe Straße
		Fotovoltaikfläche
	Wohnbauflächen hinter dem Schloss	Wohnbaufläche Kolonie Zukunft
	Wohnbauflächen in Sachsen- hausen	

	Reduktion (vollständig oder Teilflächen)	Zunahme
		Gewerbepark Nord
Grabowsee	Sonderbaufläche ehemalige Lungenheilstätte	
Germendorf	Wohnbaufläche südlich Annahofer Weg	
	Gewerbliche Baufläche an der Veltener Straße	
Malz		Wohnbaufläche Waldeck
Schmachtenhagen	Am Zwergberg	
	Gemischte Baufläche (rückwärtig) an der Wensickendorfer Chaussee	
	Wohnbauflächen in Schmachtenhagen Ost	Wohnbauflächen Kolonie Karl-Marx
Zehlendorf	Flächen an der Schmachtenhagener Straße	
	Rehmate	
	Funkstation	
	Wohngebiet an der Sandstraße	

5.2 Ermittlung der Bauflächenpotenziale

(Vergleiche "Bestand-Planung")

Grundlage für die Ermittlung der Baupotenziale waren Bruttobauflächen (ohne Straße oder Gemeinbedarfsanteile) bzw. Auswertung von Verdichtungspotenzialen aus verschiedenen, für die Stadt vorliegenden Studien.

Innerhalb des Sachgebietes Vorbereitende Bauleitplanung des Stadtplanungsamtes Oranienburg wurde auf der Grundlage der Kenntnisse der Gebiete, der Heranziehung von Luftbildern sowie unter Zuhilfenahme von vorliegenden Bebauungsplänen und dem aus ihnen ableitbaren Verhältnis von WE-Potenzialen zu Flächen (Hektar) die noch bestehenden Flächenpotenziale für eine Bebaubarkeit geschätzt.

		Fläche (ha) gerundet	Wohneinheiten (WE) (gerundet)
Wohnbauflächen	B-Pläne	27	880
	Außenbereiche ohne B-Plan	16	660
	Verdichtungspotenziale	150	4.880
Zwischensumme		193	6.440
Gewerbeflächen	B-Pläne	119	
	Außenbereiche ohne B-Plan	33	
andere Bauflächen	B-Pläne	0,50	
Summe		345,5	

Anhang

Anhang 1

Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1G zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 9G zur Beschleunigung von Planungsverfahren für Infrastrukturvorhaben vom 9.12.2006 (BGBl. I S. 2833)

Auf weitere Rechtsgrundlagen, die bei der Bearbeitung der Flächennutzungsplanes, der Planzeichnung und der Begründung zu beachten sind (wie Fachplanungsgesetze, Beschlüsse unterschiedlicher Gebietskörperschaften, Richtlinien etc.) wird in den einzelnen Kapiteln des Begründungstextes eingegangen.

Weitere Grundlagen

Dr. Hölling & Partner Unternehmensberatung:

- Wohnungspolitisches und wohnungswirtschaftliches Konzept der Stadt Oranienburg, o.O. November 2003, im Auftrag der Stadt Oranienburg.

Ernst-Zinkahn-Bielenberg:

- Baugesetzbuch, Kommentar, Band 1 § 5 Inhalt des Flächennutzungsplanes, München Lfg. 76 Januar 2005

Forschungsgruppe Stadt + Dorf:

- Studie zu Wohnungsbaupotenzialen in der Stadt Oranienburg, Berlin 12/1997, i.A. der Stadt Oranienburg.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)
- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), vom 15. Mai 2009

Gruppe Planwerk u.a.:

- Diskursives Planungsverfahren erweiterter barocker Stadtgrundriss, Ergebnisbericht, Berlin/Falkensee/Potsdam, Januar 2004, i.A. der Stadt Oranienburg.

Land Brandenburg, Landesbergamt Brandenburg:

- Planfeststellungsbeschlüsse (Auszüge) für die Sand- und Kiesgewinnung im Ortsteil Germendorf, Rüdersdorf 2004.

Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV):

- Bevölkerungsvorausschau 2009 bis 2030, Hoppegarten 2010

Landesumweltamt Brandenburg (LUA) mit Landesinstitut für

Datenverarbeitung und Statistik Land Brandenburg (LDS):

- Bevölkerungsprognose des Landes Brandenburg für den Zeitraum 2003-2020, Potsdam 2004 (?).

Landkreis Oberhavel:

- Kreisentwicklungskonzeption (KEK), 1. Fortschreibung/Aktualisierung Stand 31.12.2003, Oranienburg 2004

Ministerium für Wirtschaft des Landes Brandenburg:

- Wirtschaftsförderung im Land Brandenburg, Potsdam April 2007

Planungsgruppe hkp GmbH:

- Machbarkeitsstudie "Wassertourismus Initiative Nordbrandenburg" (WIN), Hennigsdorf, Kleinzerlang Juli 2003.

Planergemeinschaft Dubach, Kohlbrenner:

- Stadt Oranienburg: Teilflächennutzungsplan (Plan und Erläuterungsbericht), Berlin 2002, genehmigte Fassung vom 13. August 2003.
- Stadtentwicklungskonzept Oranienburg- Wohnen und Stadtumbau. Berlin, März 2005 (Entwurf),

i.A. der Stadt Oranienburg.

PLK Städtebau:

- Städtebaulicher Rahmenplan "Ehemaliger Flugplatz-Süd", Erläuterungsbericht. o.O Februar 2002, i.A. der BBG Brandenburgische Bodengesellschaft.

Stadt + Handel, Dipl.-Ing. Beckmann und Föhrer GbR mit Plan und Praxis GbR:

- Einzelhandelskonzept für die Stadt Oranienburg, Dortmund/Berlin 2009.

Stadt Oranienburg:

- Landesgartenschau 2009, Das Schöne und das Nützliche. Bewerbung zur Landesgartenschau 2009, Oranienburg Mai 2004.
- Bedarfsplan für die Kindertagesstättenbetreuung der Stadt Oranienburg, Stand Oktober 2004,
- Angaben zu Friedhöfen, Grünflächen und Denkmälern, Zuarbeit des Tiefbauamtes vom Januar 2004,
- Liste der Objekte, die durch die Grundstücks- und Gebäudewirtschaft verwaltet werden, o.J. (2005),
- Sportstättenentwicklungsplan, Stand November 2004,
- Angaben zu Einrichtungen mit offenen Angeboten für Kinder und Jugendliche in der Stadt Oranienburg, Stand Januar 2005,

- Spielplatzentwicklungsplan, Stand März 2003,
- Angabe des Bürgeramtes zur Bevölkerungsentwicklung, Stand Januar 2005.
- Publikationen der Stadt Oranienburg:
 - Angaben der Stadt Oranienburg über den Stand der verbindlichen Bauleitplanung, Stand Januar 2005.
 - Informationsbroschüre Vereine, Verbände, Stand Mai 2004.
 - Kinder- und Jugendfreizeitplan der Stadt Oranienburg, Stand Mai und November 2005.
 - Konzeption der Stadt Oranienburg zur Jugend- und Jugendsozialarbeit, Stand August 2007
 - Sportvereine der Stadt Oranienburg im Überblick, Stand Mai 2004.

Senat von Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung:

- Richtlinien zum Darstellungsumfang (Entwicklungsrahmen) sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (RL-Flächennutzungsplan), Berlin März 2001 (ABl. Nr 16/29.03.2001)

Torsten Vogenauer:

- Flächennutzungspläne (Planzeichnung und Erläuterungsberichte) für die Gemeinden des Amtes Oranienburg Land:
 - Friedrichsthal
 - Germendorf
 - Lehnitz
 - Malz
 - Schmachtenhagen
 - Wensickendorf
 - Zehlendorf

Berlin, verschiedene Jahre, i.A. des Amtes Oranienburg Land

Anhang 2

Umweltbericht zur Neuaufstellung
des Flächennutzungsplanes Version Oktober 2009

Anhang 3

Denkmalliste, Stand 31.12.2008

Stadt Oranienburg – Bodendenkmale

Gemarkung	Flur	Kurzbezeichnung	Bodendenkmalnummer
Germendorf	2	Siedlung Neolithikum	70175
Germendorf	4, 6, 8	Produktionsstätte Neuzeit, Konzentrationsaußenlager Neuzeit, Gräberfeld Neuzeit	70176

Gemarkung	Flur	Kurzbezeichnung	Bodendenkmalnummer
Lehnitz	2	Dorfkern Mittelalter, Dorfkern Neuzeit	70183
Lehnitz	3	Dorfkern Mittelalter, Dorfkern Neuzeit	70183

Gemarkung	Flur	Kurzbezeichnung	Bodendenkmalnummer
Oranienburg	3	Rast- u. Werkplatz Paläolithikum, Mesolithikum	70149
Oranienburg	3	Rast- u. Werkplatz Steinzeit	70150
Oranienburg	3	Rast- u. Werkplatz Steinzeit	70152
Oranienburg	12	Rast- u. Werkplatz Steinzeit, Siedlung Bronzezeit	70153
Oranienburg	30	Siedlung Urgeschichte, Einzel- fund Bronzezeit, Einzelfund Neolithikum	70154
Oranienburg	10	Siedlung Bronzezeit, Eisenzeit	70155
Oranienburg	4	Produktionsstätte Neuzeit	70158
Oranienburg	30,35,36	Burg deutsches Mittelalter, Gräber- feld, slawisches Mittelalter	70225
Oranienburg	4	Gefangenenlager Neuzeit	70288

Gemarkung	Flur	Kurzbezeichnung	Bodendenkmalnummer
Sachsenhausen	10	Rast- und Werkplatz Steinzeit	70161
Sachsenhausen	2, 6	Rast- und Werkplatz Mesolithikum,	70162

Gemarkung	Flur	Kurzbezeichnung	Bodendenkmalnummer
		Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit	
Sachsenhausen	4	Burg, Mühle, Produktionsstätte Deutsches Mittelalter	70163
Sachsenhausen	1	Rast- und Werkplatz Steinzeit	70167
Sachsenhausen	4	Siedlung deutsches Mittelalter Siedlung Neuzeit, Siedlung Steinzeit	70169
Sachsenhausen	1	Rast- und Werkplatz Mesolithikum, Siedlung Neolithikum	70172

Gemarkung	Flur	Kurzbezeichnung	Bodendenkmalnummer
Schmachtenhagen	1, 4	Dorfkern Mittelalter, Dorfkern Neuzeit	70182

Stadt Oranienburg – Denkmale

Gemarkung	Flur	Adresse	Kurzbezeichnung
Friedrichsthal	1	Dorfplatz	Dorfkirche
Friedrichsthal	1	Keithstraße 6	Polnischer Ehrenfriedhof für 6 Soldaten der 1.Poln. Armee
Friedrichsthal	1	Dameswalder Weg 111	Wohnhaus mit Nebengebäude
Friedrichsthal	8	Malzer Weg	Heilstätte Grabowsee

Gemarkung	Flur	Adresse	Kurzbezeichnung
Germendorf	7	Germendorfer Dorfstraße	Dorfkirche
Germendorf	8	Veltener Straße 9	Gedenkstein für die Häftlinge des KZ Sachsenhausen/ Außenlager Heinkelwerke

Gemarkung	Flur	Adresse	Kurzbezeichnung
Lehnitz	3	Magnus-Hirschfeld-Straße 33	Ehem. jüdisches Genesungsheim
Lehnitz	3	Friedrich-Wolf-Straße 15	Villa mit Gartenhaus und Nebengebäude
Lehnitz	3	Friedrich-Wolf-Straße 18	Villa mit Einfriedung
Lehnitz	3	Brieseweg 1	Wohnhaus
Lehnitz	5	Alter Kiefernweg 5	Wohnhaus, heute Friedrich-Wolf-Archiv (ehem. Wohnstätte Friedrich-Wolfs), einschl. Gartenanlage

Durch Satzung geschützte Denkmalbereiche

Gemarkung	Flur	Bezeichnung	Veröffentlicht
Lehnitz	3, 5	Satzung zum Schutz des Denkmalbereiches der Waldsiedlung Lehnitz-Nord, ehem. Ernst-Thälmann-Siedlung in Lehnitz	Amtspost, Amtsblatt für das Amt Oranienburg-Land, 2. Jg., Nr.10 vom 26.09.1996

Gemarkung	Flur	Adresse	Kurzbezeichnung
Oranienburg	1	Lehnitzschleuse	Ehem. KZ-Außenlager "Klinkerwerk"
Oranienburg	1	Lehnitzschleuse	Gedenkst. f.Häftlinge des KZ (Klinkerwerke)
Oranienburg/ Friedrichsthal	1 2	Friedrichsthaler Straße	Schrankposten, Verladerampe
Oranienburg	1	Bernauer Straße	Ehem. Truppenlager
Oranienburg	1	Heinrich-Grüber-Platz 3	Verwaltungsgebäude, "T-Gebäude", ehem. Inspektion des KZ
Oranienburg	1	Straße der Nationen	Gedenkstätte u. Museum Sachsenhausen
Oranienburg	1	Bernauer Straße	Sowjetischer Ehrenfriedhof
Oranienburg	4	Dr.-Kurt-Schumacher-Str. 27	Zwei Erbbegräbnisreihen auf dem Stadtfriedhof
Oranienburg	4	Dr.-Kurt-Schumacher-Str. 27	Grabstätte Friedlieb Ferdinand Runge auf dem Stadtfriedhof
Oranienburg	4	Dr.-Kurt-Schumacher-Str. 27	Gedenkstätte für Zwangsarbeiter versch. Nationalitäten auf dem Stadtfriedhof
Oranienburg	4	Dr.-Kurt-Schumacher-Str. 27	Gedenkstätte für 50 Häftlinge des KZ Sachsenhausen auf dem Stadtfriedhof
Oranienburg	4	Dr.-Kurt-Schumacher-Str. 27	Friedhofskapelle
Oranienburg	4	Annahofer Straße	Ehem. Einfliegerhalle der Heinkel-Werke
Oranienburg	5	Germendorfer Allee 18	Wirtschaftsgebäude
Oranienburg	5	Kleiststraße 232	Atelierhaus
Oranienburg	5	Struveweg 500	Schul-u. Volkshaus der Siedlung Eden
Oranienburg	5	Struveweg 102	Gasthaus u. Erholungsheim d. Siedlung Eden
Oranienburg	5	Kremmener Straße	Jüdischer Friedhof

Gemarkung	Flur	Adresse	Kurzbezeichnung
Oranienburg	14	Havelstraße 27	Wohnhaus
Oranienburg	14	Berliner Straße 47	Gedenkstein für Erich Mühsam
Oranienburg	15	Berliner Straße 38	Amtsgericht
Oranienburg	16	Berliner Straße/ Erich-Mühsam-Str.	Meilenstein
Oranienburg	16	Berliner Straße 49	Brand- u. Lagermauer, Torpfeiler des KZ Oranienburg sowie Gedenktafel
Oranienburg	17	Lehnitzstraße/ Lindenring	Gedenkstätte für die Häftlinge des KZ Sachsenhshn., Ravensbr., Außenl. Auerwerke
Oranienburg	19	Heidelberger Straße 32	Wasserturm
Oranienburg	22	Berliner Straße 90	Wohnhaus mit Nebengebäude u. Einfriedung
Oranienburg	30	Sachsenhausener Stra- ße 29 A	Industrieschornstein auf dem Gelände Scanrub Reifenwerke
Oranienburg	30	Schlossplatz	Parkgelände mit Parktor u. Orangerie
Oranienburg	30	Schlossplatz 1	Erweiterungsbau der Polizeischule, heute Stadtverwaltung
Oranienburg	30	Schlossplatz 1	Schloss
Oranienburg	31	Rungestraße 31,33,39,41,43,45	Ehem. Chem. Produkten-Fabrik Laborgeb., Wohnhaus, Fabrikgebäude
Oranienburg	31	Rungestraße 14	Verwaltungsgebäude "Märk.Metallbau GmbH" mit Pfortnerhaus, früher Rungestr.17
Oranienburg	31	Sachsenhausener Stra- ße 2	Wohnhaus
Oranienburg	31	Bernauer Straße 2	Wohnhaus
Oranienburg	31	Bernauer Str. 18 A	Ehem. Oberförsterei
Oranienburg	31	Bernauer Straße 52	Wohn- und Geschäftshaus
Oranienburg	31	Bernauer Straße 56	Mietshaus

Gemarkung	Flur	Adresse	Kurzbezeichnung
Oranienburg	32	Waldstraße 22	Gedenktafel für Emil Polesky
Oranienburg	32	Lehnitzstraße 25	Kaufhaus
Oranienburg	35	Bernauer Straße 55	Schule und Sporthalle
Oranienburg	35	Bernauer Straße 61	Wohn- und Geschäftshaus
Oranienburg	35	Stralsunder Str. 13	Friedlieb-Runge-Gymnasium
Oranienburg	35	Bahnhofplatz 1	Bahnhofsempfangsgebäude
Oranienburg	35	Louise-Henriette-Steg	Gehweg über die Havel
Oranienburg	35	Louise-Henriette-Steg 9	Silogegebäude der Oranienburger Dampfmühle
Oranienburg	36/37		Barocker Stadtgrundriss
Oranienburg	36	Schlossplatz	Standbild der Kurfürstin Louise-Henriette von Brandenburg
Oranienburg	36	Schlossplatz 1	Mahnmal "Die Anklagende"
Oranienburg	36	Schlossplatz 5	Wohnhaus- Hofgärtnerhaus
Oranienburg	36	Havelstraße 30	Wohnhaus
Oranienburg	36	Havelstraße 29	Ehem. Waisenhaus
Oranienburg	36	Adolf-Dechert-Straße 1	Landratsamt, früher Berliner Straße 30 – Wohnhaus
Oranienburg	37	Breite Straße 1	Amtshauptmannshaus
Oranienburg	37	Breite Straße 9	Erdgeschoss des Nebengebäudes
Oranienburg	37	Havelstraße 28	Pfarrkirche St. Nikolai
Oranienburg	37	Havelstraße 18	Ehem. Forstkasse

Gemarkung	Flur	Adresse	Kurzbezeichnung
Sachsenhausen	1	Freienhagener Weg 7	Friedhofskapelle
Sachsenhausen	1	Granseer Straße	Dorfkirche
Sachsenhausen	4	Clara-Zetkin-Straße / Am Park / Granseer Straße	Huschke Denkmal

Sachsenhausen	7	Stresemannstraße 61 / Haveleck	Ehem. Gaswerk Sachsenhausen, Wohnhaus, Ofenhaus m. Anbau und Erweiterungsbau für die "Märkische Metallbau GmbH"
---------------	---	--------------------------------	---

Gemarkung	Flur	Adresse	Kurzbezeichnung
Bernöwe	1	Bernöwer Dorfstraße 10	Sowjetischer Ehrenfriedhof am Ortseingang Bernöwe
Schmachtenhagen	3	Ernst-Thälmann- Platz 11	Darregebäude
Schmachtenhagen	4	Schmachtenhagener Dorfstraße, Am Dorfanger	Dorfkirche

Gemarkung	Flur	Adresse	Kurzbezeichnung
Wensickendorf	3	Hauptstraße	Dorfkirche

Gemarkung	Flur	Adresse	Kurzbezeichnung
Zehlendorf	1	Dorfstraße 53 A	Dorfkirche
Zehlendorf	8	Liebenwalder Straße 5 A, 5 B	Rundfunktendestelle Zehlendorf, bestehend aus 3 Verwaltungsgebäuden, Kultur- u. Sozialgebäude, Senderhaus, sogen. Dieselhaus, Kühlturm, Tiefbrunnenanlage mit Pumpenhaus, Hauptantenne, Antennenreusenanlage mit Reusen und Antennenhäusern sowie Dreiecksflächenantennenanlage, gepflasterte Zufahrtsstraße

Anhang 4

Sortimentsliste des Oranienburger Einzelhandels

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003¹²	Vollständige Sortimentbezeichnung nach WZ 2003
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	52.49.3	<i>Augenoptiker</i>
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	52.42	<i>Einzelhandel mit Bekleidung</i>
Bücher	aus 52.47.2	<i>Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR: Bücher)</i>
Computer (PC-Hardware und -Software)	52.49.5	<i>Einzelhandel mit Computern, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software</i>
Elektrohaushaltsgeräte	aus 52.45.1	<i>Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten, anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen und Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten)</i>
Fahrräder	52.49.7	<i>Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör</i>
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	52.49.4	<i>Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptik)</i>
Glas/ Porzellan/ Keramik	52.44.4	<i>Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren</i>
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	aus 52.41.1	<i>Einzelhandel mit Haushaltstextilien (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bettwaren und Matratzen)</i>
Hausrat	aus 52.44.3	<i>Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln und Grillgeräten für Garten und Camping, Kohle-, Gas- und Öl-öfen)</i>
Heimtextilien/ Gardinen	52.44.7	<i>Einzelhandel mit Heimtextilien</i>
Kinderwagen	aus 52.44.6	<i>Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus NUR: Kinderwagen)</i>
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	52.41.2	<i>Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche</i>
Leuchten/ Lampen	52.44.2	<i>Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln</i>
Musikinstrumente und Musikalien	52.45.3	<i>Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien</i>

¹² WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2003

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003	Vollständige Sortimentsbezeichnung nach WZ 2003
Zentrenrelevante Sortimente		
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künst- ler- und Bastelbedarf	52.47.1 aus 52.49.9	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroar- tikeln Sonstiger Facheinzelhandel (NUR Einzelhandel mit Organisa- tionsmitteln für Büro Zwecke)
Schuhe, Lederwaren	52.43	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	52.48.6	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf)	52.49.8	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Camping- möbel)
Telekommunikationsartikel	52.49.6	Einzelhandel mit Telekommunikationsendgeräten und Mobil- telefonen
Uhren/ Schmuck	52.48.5	Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	52.45.2	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik und Zu- behör
Waffen/Jagdbedarf/ Angeln	aus 52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel a.n.g. (daraus NUR Einzelhandel mit Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräten)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Pos- ter/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	aus 52.48.2 aus 52.44.6	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerbli- chen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln Einzelhandel mit Holz-, Korb-, Flecht- und Korbwaren (darun- ter NICHT Möbel aus Holz, Kork, Flechtwerk oder Korbwaren)
Zoologischer Bedarf und le- bende Tiere	52.49.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

Anhang 5

Abwägung der Dissensflächen zwischen Landschaftsplan
und Flächennutzungsplan

Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oranienburg
Abwägung: Dissensflächen des Landschaftsplanes

Grundsätzlich sollten die Darstellungen des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans kompatibel sein, um klare planerische Aussagen ableiten zu können. Für zahlreiche, in den verschiedenen vorausgegangenen Fassungen abweichenden Flächendarstellungen konnten übereinstimmende Nutzungsziele für die aktuellen Planwerke formuliert werden.

In sechs Fällen ist eine Anpassung der Planwerke derzeit nicht möglich, da die im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungsziele nicht mit den fachplanerischen Zielsetzungen des Landschaftsplanes vereinbar sind ("Dissensflächen"). Sie werden im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan mit abweichenden Zielsetzungen dargestellt. Die Darstellungen werden im Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes sowie im Flächennutzungsplan mit einer roten Linie umgrenzt sowie mit den Großbuchstaben A-F bezeichnet. Diese Abweichungen des Flächennutzungsplanes werden im Folgenden gemäß § 7 Abs. 5 in Verbindung mit § 3 BbgNatSchG Brandenburgisches Naturschutzgesetz begründet.

Nr.	Flächenbezug	Begründung des Landschaftsplans	Abwägung
A	Flughafen Mitte	Die Stadt Oranienburg plant für größere Gebiete auf dem ehemaligen Flughafen eine gewerblich-industrielle Nutzung. Hierfür wurde zunächst ein Gesamtleitkonzept aufgestellt, darauf aufbauend wurde ein Rahmenplan entwickelt. Im Flächennutzungsplan wurden entsprechende Flächen für eine gewerbliche bzw. industrielle Entwicklung ausgewiesen. Durch die Büros für Landschaftsplanung Rosenkranz und Kronenberg wurde bereits zum Gesamtleitkonzept eine "Landschaftsplanerische Grundstudie" (1995) erarbeitet, in der die Vorgaben zur möglichst weitgehenden Berücksichtigung der klimatischen Funktionen für eine solche Entwicklung formuliert worden sind. Die Flächenausdehnung der Bebauungsfläche schließt große Teile des sehr wertvollen Trockenrasens von überregionaler Bedeutung mit ein und würde damit die Vernichtung großer, nach § 32 BbgNatSchG geschützter Biotope bedeuten. Die Bebauung dieser Flächen bedarf daher einer Ausnahmegenehmigung nach § 36 i.V.m. § 32 BbgNatSchG. Die landschaftsplanerischen Vorgaben hinsichtlich der Empfehlung für Größe und Ausrichtung der Luftaustauschbahn, die sich von SW nach NO durch das Bebauungsgebiet ziehen soll, werden bei der Darstellung im Flächennutzungsplan nicht im erforderlichen Umfang berücksichtigt. Die Klimaschneise wird im Flächennutzungsplan stärker in eine WSW-ONO-Richtung verschoben. Im Gegensatz dazu empfiehlt das klima-ökologische Gutachten des DWD (1999) eher eine Verschiebung der Klimaschneise in SSW-NNO-Richtung, verbunden mit einer trichterförmigen Aufweitung am südwestlich Ende, wie es bereits in der Landschaftsplanerischen Grundstudie (1995) dargestellt war. Insbesondere die weit nach Westen reichende Teilfläche, die als GI ausgewiesen ist, wirkt für die Klimaschneise erheblich einengend und funktionseinschränkend. Zudem bewirkt sie eine starke Inanspruchnahme von geschütztem Trockenrasen und reicht weit in den siedlungsfernen Landschaftsraum. Durch die geplante Bebauung, einschließlich der von Norden kommenden Erschließungsstraße, ist im Untersuchungsgebiet mit erheblichen, zum Teil nicht ausgleichbaren Eingriffen im Sinne des § 10 Abs. 1 Nr. 9 BbgNatSchG zu rechnen.	Der ehemalige flächigen gewerblich-industriellen Erschließung. In der Fläche einmalig bestandenort "Alte Fläche" schließen. Nachfrage nach gewerblicher Ausweitung bisher ausgewiesen einen mittelfristigen. Hierzu liegen neu entstehende "Oranienburg" oder "GmbH/Berlin" an der umgebenen Fläche, das infolge der Fläche, die ein pot. Eine gute ÖPNV-Platz ergänzt wird. Die Nachfrage ist zur Entwicklung des "plan Süd" sowie der Bebauungspläne des Naturschutz-Themen "Eingriffe" Abstimmung mit dem Amt geklärt werden insbesondere, dass es sich um ein Gebiet handelt, das für die Entwicklung der Fläche geeignet ist.
B G	Bauflächen in Klimaschneise Thaerstraße	In den letzten Jahren sind insgesamt 5 Bauleitpläne für Wohnbebauung aufgestellt worden, die die vorhandenen unbebauten Frischluftschneisen im Bereich der Tiergartener Feldflur verbauen sollten und teilweise im FNP nun als Wohnbauflächen dargestellt werden (Flächen B + G).	Für den Flächenbezug der in den wirklichen Nutzungsfläche empfangen. Germendorfer A

Nr.	Flächenbezug	Begründung des Landschaftsplans	Abwägung
		Es handelt sich um Siedlungserweiterungen, die dem Grundsatz der "Innen-vor-Außen-Entwicklung" widersprechen. Alle Vorhaben könnten in gleicher Form auch an innerstädtischen Standorten realisiert werden, wo sie städtebauliche Lücken schließen würden und eine gute Anbindung an vorhandene Infrastruktur hätten. Drei der vorhabenbezogenen Bauleitpläne sind jedoch zwischenzeitlich wieder aufgehoben worden, da das Interesse durch die Vorhabenträger geschwunden war. Gut erschlossene, große Wohnbaupotenziale für Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie Reihenhäuser liegen beispielsweise unweit der oben genannten Standorte im Bereich der Weißen Stadt oder südlich der Kremmener Bahn brach (BP 15.3a+b sowie BP 19.1a-e und BP 46, BP 52, BP 55 und BP 58). Insbesondere die Freiflächen um die Thaerstraße fungieren in ihrer Gesamtheit als eine der wichtigsten Klimaschneisen Oranienburgs. Jede bauliche Entwicklung ist dieser Funktion abträglich und sollte unterbleiben. Auch die Genehmigung relativ kleine Vorhaben wie dem des BP 47 würden weitere Begehrlichkeiten für bauliche Entwicklungen im direkten Umfeld bewirken, für deren Raumverträglichkeit dann bereits eine erhebliche Reduzierung der Klimaschneisenfunktion durch den BP 47 geltend gemacht werden kann und letztlich ein Totalverlust der Luftaustauschfunktion zu erwarten ist. Im FNP und im LP werden die Frischluftschneisen um die Thaerstraße und an der Stöckerstraße abweichend von einander dargestellt. Der LP stellt keine über den Bestand hinausgehende Bauflächen um die Thaerstraße und der Stöckerstraße dar, sondern den Bestand an landwirtschaftlichen Nutzflächen und Feldgehölzen.	von ca. 18 ha (im wirksamen Abwägung der genannten Flächen handelt, die nur im Rahmehanges städtebaulich sinnvoll Vor dem Hintergrund aktueller massiven Flächenreduzierungen henden umfangreichen Bauflächen nördlich der Thaerstraße grenzend nicht zwingend Entwicklung Oranienburg Flur 5 Flur Richtung liegendes Flurstückchen Oraniaweges wird aufgewiesen zwischen der BVVG und der ermöglicht es, verschiedene Möglichkeiten zu stellen. Für die Entwicklung spricht auch die vorhandene günstige Anbindung an die Gleichzeit wird mit der Siedlungsbereich von Oranienburgraum hin abgeschlossen. Ummeiden und die Siedlungskanten im Norden der Thaerstraße v Zur Stöckerstraße liegt – nach den Argumenten ein Stadtverbot vor, in dem sich die Stadtvertretungen haben. .
C	Brücke Friedrichsthal und Straße nach Schmachtenhagen	Die Dissensfläche entfällt, da die Straße nicht mehr als verkehrswichtig eingestuft wird	
D	Havel-Schleusen Sachsenhausen und Malz	Sachsenhauser Schleuse Die Schleuse Sachsenhausen könnte technisch umgebaut und auf das gleiche Leistungsniveau wie die neue Friedenthaler Schleuse gebracht werden. Eine Sportbootschleppe ist nicht vorgesehen, allerdings wäre ein Umtragen über die Chaussee Straße nicht möglich. Ein Bedarfspumpwerk im Nebenschluss ist erforderlich, wenn über das Wehr Malz kein Wasser mehr in die Schnelle Havel abgegeben werden kann (insbesondere in den Monaten Mai bis Oktober). Als naturschutzfachlicher Konflikt wird das Ausbaggern und gründliche entfernen der Schwimmblattgesellschaften (v.a. Seerosen) durch Tiefenbaggerung auf den letzten 100 m der Havel bzw. im südlichen Vorhafen eingeschätzt, da es sich hierbei um nach § 32 BbgNatSchG geschützte Biotope handelt. Malzer Schleuse Ein Umbau der stillgelegten Schleuse ist erforderlich. Es werden 2 Varianten im WIN-Konzept vorgestellt, die beide relativ aufwendige	Die aus Sicht der Landschaft Kenntnis genommen. Eine ab der Auswirkungen des Schleusen werden für das gesamte WIN des Landschafts- bzw. FNP) schaft, zum Naturschutz und Grundlage für das nachfolgende schutzrechtlichen, wasserrechtlich werden. Im Rahmen der Wasserwirtschaft und des Es ist davon auszugehen, dass miert und durch ggf. erforderlich den können. Eventuell ist eine FFH-Verträglichkeit Es sprechen jedoch zahlreiche Gründe für die Realisierung dieses Oranienburg ist Mitinitiator und zusätzlich die Ziele des Projekts Die Nähe zur Natur und die bauliche und intensiver Erfahrungsmöglichkeiten der näheren Umgebung

Nr.	Flächenbezug	Begründung des Landschaftsplans	Abwägung
	FORTSETZUNG Havel-Schleusen Sachsenhausen und Malz	Baumaßnahmen zur Folge haben. Bei Variante A wird ein Umbau der vorhandenen Schleuse vorgeschlagen, hierbei wäre aber der Teilabriss eines erst 2002 fertiggestellten Straßendamms erforderlich. Bei Variante B würde eine neue Schleuse in den nördlich umgehenden Schleusenkanal eingebaut, verbunden mit Grundstückserwerb und Neubau der z.Z. darüber verlaufenden Straßenbrücke. Vom Wasser- und Schifffahrtsamt wird der Variante A aufgrund der Komplexität der zu lösenden Probleme eine geringe Realisierungschance eingeräumt und die Variante B empfohlen. Als grundsätzliches wasserhaushaltliches Problem wird der geringe derzeitige Wasserdurchfluss durch die Schnelle Havel eingeschätzt. Das Gefälle in der Schnellen Havel ist zudem gleich 0,00 m und zeitweise kann an der Schleuse Malz kein Wasser aus dem Oder-Havel-Kanal in die Schnelle Havel abgegeben werden, um die Schifffahrt nicht zu gefährden. Es muss daher davon ausgegangen werden, dass zu bestimmten Jahreszeiten, insbesondere zwischen Mai und Oktober nicht genug Schleusungswasser an den Schleusen Malz und Sachsenhausen zur Verfügung steht, so das Pumpwerke zum Einsatz kommen müssten. Eine Vertiefung der Schnellen Havel ist aber nachzeitigem Kenntnisstand auch bei einem eingependelten Wasserstand zwischen den Schleusen Malz und Sachsenhausen nicht erforderlich. Sollte aber in einer solchen Phase über das Öffnen der Sachsenhausener Schleuse noch Wasser aus der Schnellen Havel verloren gehen, könnte die Schifffahrt beeinträchtigt werden, wenn nicht vertieft wird. Hier wird weiterer Untersuchungsbedarf gesehen. Ein Bedarfspumpwerk im Nebenschluss ist daher für den Fall erforderlich, wenn kein Wasser mehr in die Schnelle Havel abgegeben werden kann (insbesondere in den Monaten Mai bis Oktober). An der Ortslage Friedrichsthal sollte ein Steg für Kurzzeitparker (max. 24 h) errichtet werden, sonst sollten keine Liegeplätze im sensiblen Gebiet entstehen. Die Baumaßnahme befindet sich im NSG und FFH-Gebiet, hier besteht Klärungsbedarf, es müssten Ausnahmen bzw. Befreiungen erwirkt werden. Eingriffsbewertung Die - zusammen mit Brückenhebung in Friedrichsthal und Umbau Malzer Schleuse - insgesamt vier größeren Baumaßnahmen liegen im naturschutzfachlich sehr sensiblen Havelauenbereich. Die lokalen Eingriffe in den Baum- und Gehölzbestand sind über Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgleichbar. Die Entfernung von nach § 32 BbgNatSchG geschützten Schwimmblattgesellschaften kann über eine Befreiung erreicht werden, ein Ausgleich oder Ersatz erscheint möglich. Schwerwiegender erscheint es, dass die Maßnahmen überwiegend im NSG "Schnelle Havel" sowie im FFH-Gebiet stattfinden und durchweg keine zulässigen Nutzungen darstellen. Hier sind entsprechende Ausnahmen und Befreiungen zu erwirken, die vermutlich mit umfangreichen Auflagen verbunden sein werden, soweit eine Erteilungsfähigkeit grundsätzlich gegeben ist. Zu berücksichtigen sind dabei vorrangig die Belange der an das Wasser gebundenen Tiere, insbesondere des Fischotters und Bibers. Bei allen Wehren und Schleusen müssten Fischtreppe bzw. Umgehungsgerinne eingebaut werden. Im Bereich der Biberfarm/ Friedenthaler Schleuse müsste zusätzlich die zu ändernde Erschließung der vorhandenen Bebauung mit dem Otter/Biberschutz abgestimmt werden.	in den letzten Jahren... mus, der überwiegend... dern und dem Ausbau... Wassertourismus... tor, der gerade... mequelle der Bevölkerung... die gesamte Region... entscheidende Rolle... zu erwarten sind... mus die Rahmenbedingung... burg" weiter prüfen... Oranienburg als... Havel als touristisches... und in Oranienburg... des Bekanntheitsgrads... Die wassertouristische... stein für die Landbesucher... Besuch Oranienburg...
	FORTSETZUNG Havel-Schleusen Sachsenhausen und Malz		Um dieses Ziel zu erreichen... schen Infrastruktur... nierung alter Wehre... Brücken. Parallel... bzw. geändert u... bote entwickelt... tung der Charte... 5). Das Gebiet würd... chentörns als attraktiv... möglich sind, obwohl... Die bisherige Vorgehens... Lehnitz - Lehnitz... ner Kanal bei der... Strecke wenig attraktiv... Lehnitz mit Wartha... Berufsschiffahrt... rung mit Charter... von WIN die Oranien... sen – Malz reaktivi...

Nr.	Flächenbezug	Begründung des Landschaftsplans	Abwägung
	Malz	Beunruhigung der Tierwelt Durch die avisierte Nutzung der Schnellen Havel durch ca. 20.000 Boote im Jahr, die überwiegend in der Vegetationsperiode unterwegs sein werden, muss von einer erheblichen Beunruhigung der Tierwelt im Bereich der Schnellen Havel und ihrer Auen ausgegangen werden, allein durch das motorbetriebene Durchfahren, verbunden mit Stimmen und anderen akustischen Emissionen. Durch unkontrolliertes Anlanden von Booten an sensiblen Uferbereichen nebst Landgang mit den bekannten Begleiterscheinungen könnte diese Beunruhigung noch wesentlich verstärkt werden. Um das Störpotential zu veranschaulichen würden bei der Annahme, dass 95 % der Bootslenker die Ge- und Verbote im NSG einhalten, immer noch 500 Bootslenker pro Saison dies nicht tun. Damit würde nicht baubedingt aber betriebsbedingt eine dem Schutzziel zuwiderlaufende Beeinträchtigung entstehen, welche erheblich und nachhaltig und nicht ausgleichbar oder ersetzbar ist. Voraussetzung für ein solch hohes Konfliktpotential ist die Zahl von 20.000 Booten pro Saison. Wären es wesentlich weniger Boote wäre die gesamte Infrastrukturmaßnahme nach WIN-Konzept unwirtschaftlich und daher ohnehin nicht realisierbar, bzw. sie müsste dann verstärkt beworben werden, was letztlich bedeutet, dass diese Durchfahrtszahlen zumindest näherungsweise auch erreicht werden mit den oben genannten Beeinträchtigungen. Wasserhaushalt Ein zweiter wesentlicher Aspekt ist der des Wasserhaushalts. Wie im WIN-Konzept dargelegt, liegen die heutigen Wasserstände ca. 0,3 m niedriger als 1837 bei Errichtung der Schleusen Sachsenhausen und Friedenthal der Fall war. Bedingt ist dies vor allem durch die großflächige Entwässerung der Landschaft und den Ausbau der Vorflut für einen möglichst schnellen und schadlosen Abfluss. Dies wirkt sich technisch bereits problematisch für die Nachnutzung der Schleusensohlen bei allen 3 betroffenen Schleusen aus. Nach Angabe des WIN-Konzeptes ist in den letzten Jahren insbesondere in den tourismusrelevanten Monaten Mai bis Oktober im Oder-Havel-Kanal immer wieder ein so niedriger Wasserstand aufgetreten, dass die Schnelle Havel über Wochen nicht mit Wasser beschickt werden konnte, um die gewerbliche Schifffahrt nicht zu gefährden. Durch eine Nutzung der Malzer und Sachsenhausener Schleusen würde sich der Konflikt zwischen Naturschutz und Schifffahrt im Bereich der Schnellen Havel erheblich verschärfen. Maßnahmen die den Schutzzielen des NSG / FFH -Gebietes zuwiderlaufen sind derzeit unzulässig. Die WIN-Studie sieht bereits Pumpwerke an beiden Schleusen vor, die einen Mindestwasserstand der Schnellen Havel sichern sollen. Ob dies wirtschaftlich und wasserhaushaltstechnisch notwendig bzw. möglich ist muss erst noch geprüft werden, wird darin einschränkend angemerkt. Auch die Erforderlichkeit einer Ausbaggerung der Schnellen Havel wird im WIN-Konzept angeführt, allerdings als wahrscheinlich nicht erforderlich eingeschätzt. Ein solches Ausbaggern ist mit dem Schutzstatus der Schnellen Havel sicher nicht vereinbar und wird vermutlich auch nicht über eine Ausnahme oder Befreiung durch die Fachbehörden bzw. der EU ermöglicht werden. Unterstellt man weiterhin, dass die Niederschlagsspende in den Som-	rene Schifffahrtsweg ist landverkehrs- und landwirtschaftlich verkehrsgünstig gelegene Innenfläche, die als Binnenschiffahrtsweg wäre abgekoppelt und eine Binnenschiffahrtsweg wäre. Nicht zuletzt würde durch den Bau von Schleusen wesentlich weniger Wasser in den Havel-Kanal als bei der Schifffahrt (s. 8). Die Schätzung zur Nutzung der Schleusen in den Potsdamer und Havelnburger Gewässern entbehrlich. Die Frage der Wirtschaftlichkeit der Schleusen ist nicht gemessen oder gar beurteilt. Laut Ergebnis der Machbarkeitsstudie ist die Erhöhung der Flottengröße von 10 auf 20 Schleusen zu rechnen. Erfahrungsgemäß gäbe es bei 20 Schleusen von jährlich 90.000 € - rund 180.000 € zugerechnet werden müssen. Die Kosten für Hotel- und Gaststättengewerbe können verbuchen, ohne dass dies in den Tourismussegmenten abgezogen werden kann. Ggf. ist die Bezeichnung "Schleusen" nicht eindeutig, sondern nördlich der Granseer Straße. Detailfragen wie z.B. das Erfordernis eines Bedarfspumpwerks an den Schleusenplätzen werden von den Errichtungsstellen zu klären sein. Die Schleusung an der Lehnitzschleuse ist als die geplanten Schleusenprojekte zu betrachten. Die Schleusenprojekte können mehr Sportcharakter haben, so dass die Lehnitzschleuse nicht werden die Schleusen temporär geschlossen werden.
	FORTSETZUNG		
	Havel-Schleusen Sachsenhausen und Malz		

Nr.	Flächenbezug	Begründung des Landschaftsplans	Abwägung
	FORTSETZUNG Havel-Schleusen Sachsenhausen und Malz	mermonaten in den nächsten Jahrzehnten abnehmen wird, wie dass inzwischen mehrheitlich durch die Klimaforschungseinrichtungen prognostiziert wird, könnte sich der Konflikt so verschärfen, dass entweder alle Infrastrukturmaßnahmen unwirtschaftlich werden, weil in wesentlichen Teilen der Hochsaison ein Befahren der Schnellen Havel nicht möglich sein wird, oder es müsste eine faktische Aushebelung der Naturschutzbestimmungen für die Schnelle Havel erfolgen. Diesen erheblichen Risiken zu Lasten des Naturschutzes stehen wassertouristische Vorteile gegenüber. Oranienburg wird zu einem wichtigen Wasserwanderdrehkreuz werden, der im Zusammenhang mit der Landesgartenschau 2009 geplante Wasserwanderstützpunkt wären die wirtschaftlichen Perspektiven günstiger und würde der Stadt einen touristischen Schub geben. Die punktuelle Räumung der Havel und die Anlage von Stegen innerhalb des Stadtgebietes ist bei behutsamer Standortwahl mit den Zielen des Naturschutzes vermutlich vereinbar. Es wird eine Modifizierung des geplanten Vorhabens empfohlen. Als problematisch wird vor allem der Abschnitt der Schnellen Havel gesehen, einschließlich der Nutzung der zugehörigen Schleusen Malz und Sachsenhausen. Zur weiteren Prüfung sollten zunächst die Schätzungen und Mutmaßungen über das aktuelle Wasserdargebot durch wasserwirtschaftliche Berechnungen ersetzt werden, wie im WIN-Konzept bereits beabsichtigt. Zum anderen sind die Ergebnisse der Klimaforschung für das zu erwartende Wasserdargebot der Zukunft zu erfassen. Darauf aufbauend kann eine Abwägung vorgenommen werden, ob die zu erwartenden wassertouristischen Vorteile die naturschutzfachlichen Risiken überwiegen oder ob die Schnelle Havel für eine solche Entwicklung nicht frei gegeben werden sollte, wofür nach jetziger Datenlage vieles spricht. Alternativvariante Alternativ sollte geprüft werden, ob statt der Schnellen Havel der Oder-Havel-Kanal über Lehnitzsee und Oranienburger Havel mit Ausbau der Friedenthaler Schleuse eine sinnvolle Umgehung darstellen könnten, wobei Oranienburg dadurch wesentlich stärker vom Charterboottourismus profitieren würde. Die Stadt, die nach WIN-Konzept nur tangiert wird, muss dann in ihrer ganzen Länge durchfahren werden, verbunden mit Anlandungen und Besuchen von gastronomischen und kulturellen Einrichtungen. Insbesondere der Wasserwanderstützpunkt am Schloss würde dadurch direkt an der Strecke liegen sowie der Lehnitzsee, der Geschichtspark Klinkerhafen und viele andere Einrichtungen mehr. Es käme zu weit weniger Beeinträchtigungen und Risiken für Natur und Umwelt, das Wasserdargebot wäre wesentlich sicherer und vermutlich wäre diese Routenführung durch einen erheblich geringeren Bedarf an Infrastrukturmaßnahmen planungsrechtlich schneller entwickel- und umsetzbar und letztlich auch wirtschaftlicher. Kritisch wäre hier lediglich der relativ lange Weg durch den Oder-Havel-Kanal für Führerscheinlose zu bewerten sowie der für Sportboote recht turbulente Aufenthalt in der Schleuse Lehnitz, der allerdings schiffahrtstechnisch interessant ist. Es sollte geprüft werden, ob für Sportboote eine gesonderte Schleusungsmöglichkeit (z.B. kleinere Schleusenkammerabteilung) eingebaut werden kann.	s.o. Die WIN-Machb... schen Malz und... und den Malzer... bau eines Teila... WIN-Maßnahme... Lehnitzsee an d... Ausbauzustand... schein jedoch n... tourismus nicht... gemeinden in R... den Struktureff... von Oranienbur... Das v. g. Fachg... in deren Rahme... te, sofern dies... schutz und zum...

Nr.	Flächenbezug	Begründung des Landschaftsplans	Abwägung
E	Baufläche über Kleingartenanlage "Havelufer" am Fischerweg FORTSETZUNG Baufläche über Kleingartenanlage "Havelufer" am Fischerweg	Auf dem östlichen Teil einer ca. 2 ha große innerstädtische Kleingartenanlage wird im FNP eine Baufläche dargestellt, im Landschaftsplan als Gartenhäuser / Kleingartenanlage (Fläche E). Teile dieser Fläche sind durch den Bebauungsplan 23 "Westliche Lehnitzstraße" seit längerem bereits überplant, der B-Plan ist aber noch nicht rechtskräftig und das Verfahren ruht derzeit. Geplant sind Flächenausweisungen als allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet östlich des Fischerweges. Überplant wird dabei der östliche Teil der Kleingartenanlage "Havelufer". Sie schließt unmittelbar südlich an die Fischerstraße mit ihren alten, eingeschossigen Fischerkaten an. Insgesamt besteht hier an der Havel eine für Oranienburg identifikationsstiftende Nutzungsstruktur der Vorkriegszeit. Die Anlage selbst weist eine kleinteilige Parzellierung auf, in der noch typische Nutzgartenstrukturen mit zahlreichen Obstbäumen und nur kleinflächigen Baulichkeiten (Lauben und Geräteschuppen) dominieren. Die Anlage kann insgesamt als beispielhaft für eine förderwürdige kleingärtnerische Nutzung im Sinne des Bundeskleingartengesetzes angesehen werden. Ein Verlust dieser Kleingartenanlage wäre aufgrund seiner gewachsenen Struktur an anderer Stelle nur bedingt ersetzbar. Insbesondere die Schutzgüter Boden (Bodenversiegelung), Arten und Biotope (innerstädtischer Lebensraum) und Landschaftsbild (Ortsbild) sowie Mensch (Freiraumbezogene Erholung) wären betroffen. Vor dem Hintergrund, dass in der Innenstadt Oranienburgs zahlreiche Brachflächen existieren, bei denen eine angemessene bauliche Entwicklung ohne erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft möglich wäre und sogar positive Aspekte für das Ortsbild erlangt werden könnten (z.B. BP 45 "Dritte Achse am Schlossplatz", auf der westlichen Seite der Havel) sollte die Darstellung der Fläche als Grünfläche mit Zweckbestimmung Gartenhäuser / Kleingärten beibehalten werden. Wird der vorstehend erläuterten Vermeidungsempfehlung nicht Rechnung getragen, sollten im Falle einer Überplanung folgende Aspekte berücksichtigt werden: Bei der Kündigung von Pachtverträgen für Dauerkleingärten ist durch die Kommune Ersatzland zur Verfügung zu stellen (§ 14 BKleingG). Aus Gründen der rechnerischen Überversorgung Oranienburgs mit Kleingartenanlagen (KGA) wurde im LP (sowie im FNP) auf die Ausweisung neuer Flächen für KGA weitgehend verzichtet. Ein Ausgleich kann auch bis zu einem bestimmten Umfang durch die Auffüllung vorhandener Nutzungslücken in bestehenden Anlagen erbracht werden. Im LP und FNP werden östlich der Kolonie "An der Schnellen Havel" (101) ca. 1,0 ha Kleingartenfläche für den Ausgleich dargestellt, allerdings ist hier ein erhebliches Maß an Verlärmung durch die Chausseestraße / Granseer Straße gegeben. Wenn diese Fläche nicht ausreicht oder aus anderen Gründen nicht hierfür entwickelt werden kann, sollte eine weitere Fläche als Ersatzstandort benannt werden. Hier wird die Prüfung einer Arrondierung der Anlagen 121/122 "Am Bahndamm / Sonnenblume" in Oranienburg Süd durch die Bearbeiter des Landschaftsplans empfohlen.	Die Kleingartensparte Nr. 42 ist überplant. Die Sparte 42 liegt im Zentrum der Stadt. Eine bauliche Entwicklung und Dienstleistungen würde die Qualität des Havelgrünraumes könnte zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität beitragen. Die Bedeutsamkeit der Sparte "Havelufer" wird nicht nachvollzogen. Die bauliche Entwicklung und Bebauungsdichte sowie das Allgemeinwohl ist ein Gebot der Siedlungsentwicklung, welche erfüllt wurde. Ersatzland für überplante Sparten "An der Schnellen Havel". Die Vermeidung sollte gewährleistet werden. Das Stadtgebiet ist – in Oranienburg – durchschnittlich mit Kleingärten ausgestattet. s.o.

F	Öffentliche Grünflächen auf dem ehemaligen Flugplatz Oranienburg	Die Dissensfläche entfällt.
G	Bauflächen in der Klimaschneise Stöckerstraße	Hierzu liegt ein Stadtverordneten-Beschluss mit Datum vom 18.12.2006 vor (zur Begründung)
H	Uppstall	Die Dissensfläche entfällt.
I	(nicht vergeben)	
J	(nicht vergeben)	
K	Geplante öffentliche Grünfläche am ehem. Gesellschaftshaus	Die Dissensfläche entfällt.
L	Schulstandort auf der öffentlichen Grünfläche Jenaer Straße	entfällt